

NUL20

WWW.NUL20.NL

MAART 2021 #106

Woningtekort:
300.000

Meer hoogbouw
in Amsterdam

Gezocht: betaalbare
koopwoning

BETAALBAARHEID

NUL20 is een platform voor informatie en opinievorming over woonbeleid en stedelijke ontwikkeling in de regio Amsterdam. Het platform bestaat uit het tijdschrift (4x per jaar), een digitale nieuwsbrief, een website met actuele nieuwsverslaggeving en (medewerking aan) debatprogramma's in Pakhuis de Zwijger.

NUL20 wordt mogelijk gemaakt door bijdragen van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), de gemeente Amsterdam (Wonen, Grond & Ontwikkeling), de Metropoolregio Amsterdam en !WOON.

Het tijdschrift wordt kosteloos toegezonden aan beleidsmakers, projectleiders, bewonersvertegenwoordigers, politici en andere betrokkenen bij het woonbeleid in de regio Amsterdam.



'Wooncoöperaties moeten stad betaalbaar houden'



betaalbare
koopwoningen
zaanstad

Kortingsregels voor koopwoningen.
Werken die?



Hout is hot

Alle artikelen uit alle jaargangen van NUL20 zijn online beschikbaar via onze site nul20.nl. De nummers zijn bovendien in pdf-formaat te downloaden.
ABONNEE ADMINISTRATIE
Bij voorkeur via onze website www.nul20.nl
of via mail abo@nul20.nl

HOOFDREDACTEUR:
Fred van der Molen (fred@nul20.nl)

TEL:
020-693.7004

MAIL:
redactie@nul20.nl

ADRES:
Mr. Arntzeniusweg 20
1098 GP Amsterdam

REDACTIE:
Bert Pots
Jaco Boer
Janna van Veen
Johan van der Tol (eindredactie)
Joost Zonneveld

MET BIJDRAGE VAN:
Wendy Koops

REDACTIERAAD:
André Buys (Rigo)
Laura Uittenbogaard
(Grond en Ontwikkeling)
Jeannette Kuipers (RVE Wonen, Amsterdam)
Ingrid Houtepein (!WOON)
Lisan Wilkens (MRA)
Marian Prins (Amstelland-Meerlanden)
Berthilde Lammertink (AFWC)

FOTOGRAFIE:
Nico Boink

VORMGEVING:
Pieter Lesage

ADVERTENTIES:
zie info op www.nul20.nl

DRUK:
Vellendrukkerij BDU Barneveld



Sluipmoord op de volkstuin?



Schuldhulpverlener:
'Nu komen ook stewardessen in de problemen'

- 4 **Woningtekort: 300.000, teller loopt**
- 8 **Omgevingsvisie: Amsterdam 2050**
- 10 INTERVIEW **Marieke van Doorninck**
- 12 **Nieuwe woonconcepten voor senioren**
- 15 **Sluipmoord op de volkstuin?**
- 18 **Hout is hot**
- 22 OP STAP MET... **Linda van Altena (Doras)**
- 24 **BOUW - Kort bouwnieuws**
- 26 **Kortingsregelingen voor koopwoningen. Werken die?**
- 30 **De feminisering van de corporatiesector**
- 31 DE REKENKAMER **Woningproductie in Amsterdam**
- 32 **Strandeiland: nieuwe kansen voor gezinnen**
- 34 **Nieuw fenomeen: leegstand in vrijhuursector**
- 36 BEELDREPORTAGE **Avondwandelingen in de coronawinter**
- 38 **Lood in het drinkwater, nog lang niet voorbij**
- 40 **LOPENDE ZAKEN**
- 42 **DE LEESKAMER**
- 44 **WOONBAROMETER Kwart Woningbouwimpuls-gelden naar MRA**



Cover: The Valley - Zuidas, naar een ontwerp van Winy Maas (MVRDV). Op de onderste lagen komen bedrijfsruimtes. Vanaf de achtste verdieping beginnen de woonlagen met in totaal 198 appartementen.



Nieuwe fase voor ontwikkeling seniorenhuisvesting



Gezocht: betaalbare koopwoning



Loodprobleem voorlopig niet opgelost



Strandeiland: nieuwe kansen voor gezinnen



Huren omlaag bij LIFE

'De hoogste prioriteit'

▣ ARJEN LUBACH HEEFT er al eens op gewezen hoe vaak Mark Rutte de afgelopen jaren een beladen thema 'de hoogste prioriteit' toekende. De verkiezingen zijn achter de rug. Ik ken de uitslag niet op het moment dat ik dit schrijf. Maar er is geen glazen bol nodig om te voorspellen dat het nieuwe kabinet Rutte ook de hoogste prioriteit zal geven aan 'Wonen' dan wel 'Volkshuisvesting' - terminologie afhankelijk van de coalitiepartijen die aanschuiven. Alle potentiële coalitiepartijen benoemden immers de wooncrisis in hun verkiezingsprogramma's.

En ook over de noodzakelijke bouwproductie om uit deze crisis te komen, bleek een verrassende eensgezindheid: minstens 100.000 woningen per jaar. En dat minstens een jaar of tien volhouden. Een miljoen extra woningen dus, een onvoorstelbaar aantal voor ons overvolle land.

Afgezien van alle ruimtelijke vragen; wat moeten we bouwen en voor wie? Elke extra woning is meegenomen, maar hét grote probleem is het tekort aan woningen die betaalbaar zijn. Dat vraagt niet alleen regie maar ook forse financiële smeermiddelen van het nieuwe kabinet. De Actieagenda Wonen van 35 partijen uit de woonsector geeft een interessante inventarisatie van hindernissen en oplossingsrichtingen.

Ellenlange wachtlijsten en torenhoge huren markeren het enorme tekort aan betaalbare huurwoningen voor lagere en middeninkomens. Maar ook een koopwoning is voor steeds minder startende huishoudens weggelegd. In grote delen van het land zijn koopwoningen zelfs voor hogere middeninkomens onbetaalbaar geworden of aan het worden. We verkenden daarom op onze site in een aantal afleveringen of oude dan wel nieuwe kortingsregelingen deze groep op weg kunnen helpen. In dit nummer het resultaat van deze zoektocht.

Er zijn meer opties. De Amsterdamse wethouder Marieke van Doorninck breekt in een interview in dit nummer een lans voor meer wooncoöperaties. Opdat niet een nog groter deel van de hoofdstedelijke woningvoorraad 'een prooi wordt van vastgoedpartijen'.

Naast woningen voor starters heeft onze vergrijzende natie ook meer en aantrekkelijker huisvesting voor senioren nodig. Dat kan ook voor meer doorstroming zorgen, waardoor gezinswoningen vrijkomen. We schreven er al vaker over. In dit nummer een kennismaking met enkele nieuwe projecten in de regio Amsterdam.

En, oh ja. Vul svp onze lezersenquête in. Zie onder. We horen heel graag wat u van ons vindt en hoe we ons kunnen verbeteren. Alvast dank.

WE HOREN GRAAG UW MENING OVER NUL20

NUL20 bestaat als gratis informatieplatform sinds 2002, met een tijdschrift, nieuwsbrief en website. Wij hopen dat nog jaren te kunnen voortzetten. Op welke wijze wordt mede bepaald aan de hand van de behoefte en mening van u, de lezer. We willen u dan ook van harte uitnodigen onze vragenlijst in te vullen. Het kost 5 minuten... Alvast hartelijk dank! **Ga naar www.nul20.nl/enquete**



Fred van der Molen
Hoofredacteur
NUL20

Nieuwe kabinet moet overal de heipalen laten knallen

Huidige tekort: 300.000

Een aanzwellend koor roept dat de landelijke woningproductie naar minimaal 100.000 woningen per jaar moet om het woningtekort op termijn tot aanvaardbare proporties terug te brengen. Gaat dat ook gebeuren? Vorig jaar werden er iets minder dan 70.000 opgeleverd. Iedereen kijkt naar Den Haag. Een brede coalitie heeft al een 'Actieagenda' voor het nieuwe kabinet uitgewerkt. Graag tekenen bij het kruisje, aldus de initiatiefnemers. { Fred van der Molen }

ACTIEAGENDA WONEN

De coalitie achter de Actieagenda Wonen omvat tientallen organisaties: van Aedes, Woonbond, VNG, organisaties van aannemers, projectontwikkelaars, institutionele beleggers en makelaars tot de Vereniging Eigen Huis, de Nederlandse Vereniging van Banken en de Vereniging Nederlandse Gemeenten.

DE CRISIS OP de woningmarkt heeft politiek Den Haag bereikt. Anders dan bij vorige verkiezingen is 'wonen' ondanks de pandemie een prominent onderdeel geworden van de stembusstrijd. Er werd zelfs een aparte stemwijzer aan gewijd, het WoonKieskompas.

Het werd tijd. Het woningtekort heeft geleid tot astronomische kooprijzen en jarenlange wachtlijsten voor een huurwoning. Veel steden zijn onbetaalbaar geworden voor jonge gezinnen en middeninkomens, en in steeds grotere delen van het land komt een hele generatie starters steeds moeilijker aan een woning. Daarbij is ook het aantal daklozen verdubbeld tot ruim 40.000 mensen.

Er zijn voldoende analyses van de oorzaken van het woningtekort en de oplopende prijzen. Een factor blijft nog wel eens onderbelicht: de bevolking groeit veel sneller dan opeenvolgende demografische prognoses ons voorspelden. Dat komt niet zozeer door een babyboom, maar doordat we steeds ouder worden én door het hoge migratiesaldo: er komen veel meer mensen naar Nederland dan er vertrekken. Dat saldo lag vanaf 2016 - behalve in het coronajaar 2020 - steevast boven de 80.000 mensen. Dat alleen al vergt een forse toename van de woningvoorraad. Ook de bevolking

in regio Amsterdam groeide de afgelopen jaren met name vanwege immigratie, vooral van arbeidsmigranten (expats) en studenten. Die aanwas verdween tijdens de pandemie, waardoor de bevolking van de hoofdstad in 2020 nauwelijks groeide.

DELTAPLAN WONEN

Ondertussen is er een berekend tekort van zo'n 300.000 woningen. Praktisch alle politieke partijen willen dat te lijf door de nieuwbouwproductie op te voeren, een miljoen woningen de komende tien tot vijftien jaar. We lezen in de verkiezingsprogramma's dat daarvoor meer overheidsregie nodig is met een verantwoordelijke minister en een Nationaal Woonplan (CDA), Nationaal Bouwfonds (VVD), Crisisbouwfonds (D66), Nationaal

Praktisch alle politieke partijen willen de nieuwbouwproductie opvoeren naar 100.000 woningen per jaar.



woningen

de Bold, Overhoeks, in-aanbouw

Woningbouw Plan (PvdA), Nationaal Bouwplan (SP) dan wel ‘groot bouwoffensief’ (CU).

Een Deltaplan Wonen dus. Hoe moet dat eruitzien? Laat nu een uiterst brede coalitie van marktpartijen, corporaties, andere maatschappelijke organisaties, belangenclubs en lagere overheden daar al een voorzet voor hebben gegeven: de Actieagenda Wonen. Daarin wordt een breed palet aan maatregelen gepresenteerd om de woningbouw vlot te trekken, wonen betaalbaar te houden en de leefbaarheid van wijken te verbeteren.

Die partijen committeren zich aan een aantal uitgangspunten en willen de schouders zetten onder het bouwen van een miljoen nieuwe woningen in alle segmenten gedurende de komende tien jaar. Uiteraard komt deze agenda met een lijstje dringende aanbevelingen aan de toekomstige minister. Die moet natuurlijk ook financieel bijplussen, maar daarover later meer.

“De urgentie is hoog”, zegt voorzitter Martin van Rijn van Aedes en initiatiefnemer van de Actieagenda: “Daarom hebben wij allemaal gekeken wat wij de komende jaren kunnen doen en zijn daarbij tot de grens van onze mogelijkheden gegaan.” Hij waarschuwt de formateurs dat ze niet moeten gaan winkelen in de plannen. Hij kent zijn

pappenheimers. “Ons woonplan kan integraal in een nieuw regeerakkoord. En dan kunnen we snel aan de slag, wat vervolgens ook flink wat extra werkgelegenheid oplevert.”

IS 100.000 HAALBAAR?

Maar 100.000 woningen per jaar. Hoe realistisch is dat in ons overvolle land? Dat aantal werd gehaald van 1964 tot en met 1990, maar daarna nooit meer. Alles is sindsdien veel ingewikkelder geworden, de woningen zelf, de locatieontwikke-

Wat kost de Actieagenda Wonen het Rijk?

Woningbouwimpuls wordt NOVI-impuls (voor publiek onrendabele top van gebiedsontwikkeling)	€ 2 miljard
Verhuurderheffing wordt afgeschaft (in ruil voor productieafspraken met corporaties)	€ 2 miljard
Volkshuisvestingsfonds (voor verbetering van woonkwaliteit, leefbaarheid en verduurzaming van de woningvoorraad in de meest kwetsbare gebieden)	€ 0,3 miljard
TOTAAL	€ 4,3 miljard

VOORSTEL REVOLVERENDE FONDSEN

De Actieagenda Wonen stelt voor dat het Rijk de volgende twee fondsen opricht:

Rijksontwikkelfonds

Doel: voorfinanciering van gebiedsontwikkelingen. Rijk geeft garantstelling waardoor ontwikkeling kan starten. Bedrag wordt terugverdiend uit grondexploitatie en opbrengst van het vastgoed.

Koopstartfonds

Doel: per jaar 10.000 betaalbare nieuwbouwwoningen met NHG-garantie voor middeninkomens bouwen. Kopers krijgen een op termijn terug te betalen korting van gemiddeld € 60.000 per woning. (zie pag. 27-29 voor meer info over Koopstartfonds)

ling en de strijd om de ruimte. Daarbij is sindsdien de financiële inbreng van de landelijke overheid verschrompeld.

Van de zogeheten plancapaciteit wordt stevast maar een deel gerealiseerd. Er is altijd wel wat, van rugstreeppad via bodemprocedures, kredietcrisis, PFAS, hoge staalprijzen, personeelstekorten, stikstofdepositie tot een pandemie.

Maar een crisis is een crisis, zou je zeggen. Dat verdient een Deltaplan-aanpak met een initiërende overheid die knopen doorhakt en financiële instrumenten inzet.

De wooncoalitie stelt dat 100.000 woningen per jaar haalbaar is en somt nog eens op wat nodig is: meer locaties binnen en buiten de stad, meer inzetten op industriële prefab woningbouw, helderder verdeling van verantwoordelijkheden van overheden, snellere besluitvorming en procedures, passende grondprijzen, regionale investeringsagenda's, afschaffen van de verhuurderhef-

ving en structurele investeringen van het Rijk. En dan vergeten we nog de onderdelen van de agenda die met leefbaarheid, verduurzaming en betaalbaarheid te maken hebben.

Stuk voor stuk zijn dit geen hemelbestormende ideeën, en een deel van de aangedragen oplossingen schurkt aan tegen bestaand beleid of is in gang gezet. En natuurlijk zie je stokpaardjes van de verschillende deelnemers en merkwaardige compromissen doorschemeren. Waarom bijvoorbeeld inzetten op slechts 25 procent sociale huur in de nieuwbouw, terwijl woningzoekenden in dit segment inmiddels bijna overal jaren op een woning moeten wachten?

Maar wat het toch bijzonder maakt, is de brede waaier aan partijen die zich er achter schaar. Een brede coalitie die een dringend beroep op het Rijk doet weer structureel te gaan investeren in woningbouw en gebiedsontwikkeling.



ALMERE PAMPUS: BELANGRIJKE NIEUWE BOUWLOCATIE

Het nieuwe kabinet gaat vermoedelijk prioriteit geven aan de versnelde ontwikkeling van enkele nieuwe bouwlocaties. Belangrijke kandidaat is Almere Pampus, onderdeel van Almere 2.0. De bouwlocatie staat al lang ingetekend in allerlei studies en visies, waaronder de Rijksstructuurvisie Amsterdam-Almere-Markermeer uit 2013. Recenter zijn de studies 'Perspectief Oostflank van de Metropoolregio Amsterdam' (MRA) en de 'Ontwikkelingsstrategie Amsterdam Bay Area' van Urhahn stedenbouw & strategie.

Daarin worden Almere en Amsterdam met de IJmeer-metro eindelijk goed verbonden, ontstaat een spectaculair strand voor de hele regio en wordt het Oostvaardersplassengebied opgeplust tot het Nationaal Park Nieuw Land.

In Almere Pampus kunnen de komende decennia tienduizenden woningen worden gebouwd. Deze

gebiedsontwikkeling lijkt bovendien - niet onbelangrijk - zonder al te grote planologische belemmeringen tot ontwikkeling te worden gebracht. De grootste flessenhals lijkt de aanleg van de IJmeer-metro naar IJburg, volgens de plannenmakers noodzakelijk om Almere beter te ontsluiten.

De oostkant van de MRA speelt een belangrijke rol in de groei van de metropoolregio. De komende jaren kunnen hier ten minste 75.000 woningen worden gerealiseerd. Deze verstedelijking vindt nu plaats op Zeeburgereiland, IJburg, Almere Poort en elders rondom de Almeerse stations. De volgende schakel is stadsdeel Almere Pampus waar ruimte is voor zo'n 25.000 tot 35.000 woningen. Een tijdige OV-ontsluiting is daarbij essentieel zegt de studie van Urhahn, anders zijn deze aantallen woningen en het type verstedelijking niet haalbaar.



WONINGEN TELLEN, HOE INGEWIKKELD KAN HET ZIJN

Als er wordt gesproken over de mee- of tegenvallende nieuwbouwproductie, dan gaat het altijd over de opgeleverde nieuwbouwwoningen die het CBS meldt. Begin februari geeft het CBS al een voorlopig cijfer van het jaar daarvoor. Meestal verandert daar niet veel aan, maar voor 2020 bleef Amsterdam lelijk in gebreke. De hoofdstad meldde slechts 2.511 woningen, de helft van het jaar ervoor. Wat blijkt bij navraag? Men is overstapt op een nieuw systeem waarbij de informatie uit de oude systemen niet goed is overgenomen. Wethouder Ivens belooft eind maart met de juiste cijfers te komen. Die liggen naar verwachting een paar duizend hoger.

Maar wat telt mee als nieuwbouw? Er komen ook woningen bij door transformatie van bestaande gebouwen, zoals kantoren, scholen en winkels. Die telt het CBS niet mee. Toch worden zo de laatste jaren tienduizenden woningen toegevoegd. In 2019 ging het om 12.500, 13 procent van alle toegevoegde woningen, aldus het CBS. Wie de werkelijke bouwinspanningen wil meten, zou die eigenlijk moeten meetellen. Dat maakt meteen die doelstelling van 100.000 woningen per jaar beter haalbaar en dus politiek interessant.

Ook in de Metropoolregio Amsterdam is de woningtoename via transformatie aanzienlijk, zo blijkt uit een CBS-analyse. Dat geldt met name voor Amsterdam (17% woningtoename door transformatie, oftewel 1320 woningen in 2019), maar ook steden als Lelystad (12,2%) en Almere (8,2%) voegden in 2019 relatief veel woningen toe via transformatie.

Je kunt het resultaat van productiebeleid ook anders meten. Amsterdam monitort de eigen prestaties door de bouwstart van projecten te turven. Zodra de eerste paal van een complex de grond ingaat, wordt het meegeteld. Het argument van toenmalig wethouder Duco Stadij voor deze aanpak: de gemeente kan alleen maar invloed uitoefenen op het traject tot de bouwstart. Zit wat in. Bovendien zie je wat eerder resultaat van je inspanningen.

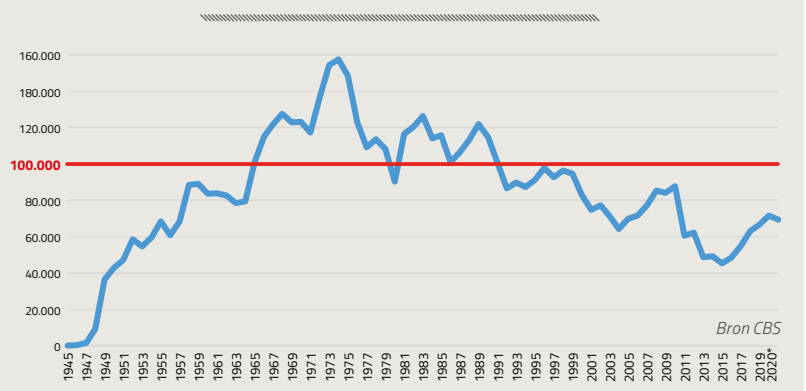
GELD, VEEL GELD

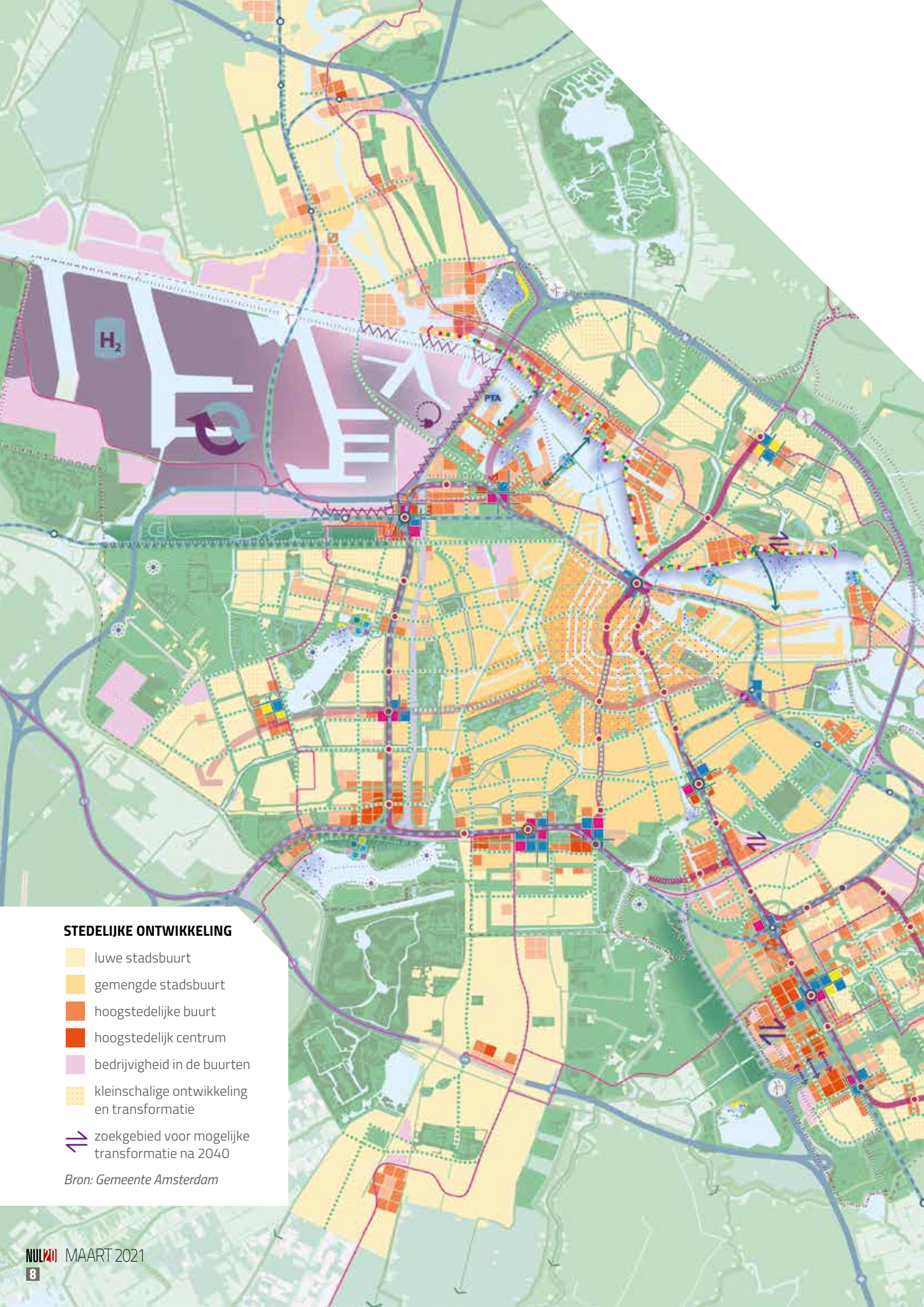
Want het gaat natuurlijk ook over geld. De coalitie stelt voor een tweetal tijdelijke rijksbijdragen 'structureler' te maken. Minister Ollongren heeft in haar laatste jaar geld bij elkaar weten te sprokelen voor twee fondsen: de Woningbouwimpuls en het Volkshuisvestingsfonds. Volgens de wooncoalitie moet de Woningbouwimpuls structureel naar 2 miljard euro per jaar (nu eenmalig één miljard euro) en het Volkshuisvestingsfonds naar 300 miljoen euro (nu eenmalig 450 miljoen).

De coalitie wil ook de gehate verhuurderheffing afschaffen (daar is ie weer!) in ruil voor concrete productieafspraken met corporaties. Snel opgeteld gaat dit het nieuwe kabinet ruim 4 miljard euro per jaar kosten. Dit nog los van de suggestie om aanvullend twee revolverende fondsen op te richten: een Rijksontwikkelfonds (voor gebiedsontwikkeling) en een Koopstartfonds (voor betaalbare koopwoningen). Dikke kans dat de formateurs wel gaan winkelen in de plannen.

Maar zelfs als er meer geld en regie komt en de woningproductie meer prioriteit krijgt, dan nog zal het woningtekort hardnekkig zijn, waar schuwt het Planbureau voor de Leefomgeving in een analyse van een zestal verkiezingsprogramma's. De schaarste aan middelen (grond en arbeid) bepaalt op korte termijn wat er kan. Daarbij moet de inzet op nieuwbouw concurreren met nog een paar grote opgaven: de verduurzaming van de woningvoorraad en de energie-transitie. □

NIEUWBOUW IN NEDERLAND VANAF 1945





STEDELIJKE ONTWIKKELING

- luwe stadsbuurt
- gemengde stadsbuurt
- hoogstedelijke buurt
- hoogstedelijk centrum
- bedrijvigheid in de buurten
- kleinschalige ontwikkeling en transformatie
- zoekgebied voor mogelijke transformatie na 2040

Bron: Gemeente Amsterdam

Meer hoogbouw: hoofdstad wil 150.000 woningen toevoegen binnen de stadsgrenzen

Toekomstvisie Amsterdam 2050



UITGANGSPUNTEN OMGEVINGSVISIE

Als opvolger van de Structuurvisie 2040 heeft Amsterdam nu de Omgevingsvisie 2050 gepresenteerd. De ondertitel: Een menselijke metropool. Tot 3 maart kon iedereen daar zijn/haar mening over geven.

Centraal in de visie tot 2050 staan vijf strategische keuzes:

Meerkernige ontwikkeling

Van uitrol centrumgebied naar een meerkernige en meer diverse verstedelijking

- Regionale spreiding stedelijke voorzieningen en werkgelegenheid.
- Onderscheidende ontwikkeling Nieuw-West, Zuidoost en Noord.
- Twee vaste IJ-oeververbindingen en een regionaal fietsnetwerk.
- Uitbreiding HOV en metronet en ontwikkeling stationskwartieren.

Groeien binnen grenzen

Verdichting door complete en duurzame wijkontwikkeling

- Ruimte voor 150.000 woningen erbij in complete buurten.
- Verduurzamen bestaande buurten en woningen.
- Ruimte voor schone energie en duurzame initiatieven.
- Verduurzaming van de haven.

Duurzaam en gezond bewegen

Heel Amsterdam een wandel- en fietsstad

- Een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting en bewegen.
- Meer ruimte voor fietsers en voetgangers. Auto's zijn te gast.
- Verkeerswegen (Gooiseweg, Lelylaan, Burg. Röellstraat) worden groene stadslanen begeleid door bebouwing.

Rigoreus vergroenen

Een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving voor mens en dier

- Openbare ruimte zo groen mogelijk inrichten.
- Ontwikkeling parken (Oeverlanden, Hondsrugpark, Gaaspedakpark, Zuidasdoekpark en NDSM-Oost).
- Groene routes en ecologische verbindingen.
- Investeren in het landschap: natuurontwikkeling, kringlooplandbouw, en ruimte voor sporten en bewegen.

Samen stadmaken

Richting geven op hoofdlijnen en ruimte bieden aan initiatief

- Gelijkwaardige (digitale) informatiepositie bij planvorming.
- Buurtbatenovereenkomsten en buurtomgevingsvisies.
- Grotere rol Amsterdammers bij beheer en ontwikkeling.
- Ruim baan voor wooncoöperaties: naar 10 procent van de woningvoorraad in 2040.
- Vrije ruimte als vast onderdeel van de planvorming.

→ Zie amsterdam2050.nl

'Wooncoöperaties moeten

Een menselijke metropool is een betaalbare metropool, stelt GroenLinks-wethouder Marieke van Doorninck van Ruimtelijke Ordening. Om de betaalbaarheid van de stad te verbeteren moet binnen dertig jaar 10 procent van de woningvoorraad in handen zijn van wooncoöperaties. { Bert Pots }

▣ HET GAAT ONS in de ontwerp-Omgevingsvisie Amsterdam 2050 om de Amsterdammers, zegt Van Doorninck. "Het gaat mij vooral om de mensen die in onze stad wonen of die de komende decennia in de stad komen wonen. Wat hebben zij nodig? De grootste opgave ligt bij het creëren van een betaalbare stad. Amsterdam is waanzinnig aantrekkelijk. De woningprijzen zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Vaak wordt gezegd: de stad is duur omdat er een tekort aan woningen is. We moeten absoluut veel woningen bijbouwen, maar dat is slechts één kant van het verhaal. De stad is een prooi geworden van vastgoedpartijen die snel geld willen verdienen. Om daar tegenwicht aan te bieden, zijn we voorstander van de komst van wooncoöpera-

'De stad is een prooi geworden van vastgoedpartijen die snel geld willen verdienen'

ties. Bij dergelijke groepen is de woning niet het verdienmodel. Mocht iemand de coöperatie verlaten dan komt de inleg retour, maar er volgt geen uitkering van de overwaarde. Ik ben in de Zwitserse stad Zürich geweest. Het is een dure stad. Toch lukt het daar via coöperaties een deel van de stad betaalbaar te houden."

RUIMTE VOOR COLLECTIEVEN

De gemeente denkt aan 10 procent van de woningvoorraad, goed voor misschien wel 50.000 tot 60.000 coöperatie-woningen voor 2050. Om het ontstaan van grote aantallen nieuwe collectieven te bevorderen, is het belangrijk bouwlocaties vrij te houden. "Dat doen we al in IJburg (Centrumeiland), Elzenhagen-Zuid en de Buiksloterham. Op de wat langere termijn reserveren we ruimte voor collectieven in onder meer de Sluisbuurt, het Amstelkwartier en op het Buikslotermeerplein. Coöperaties zijn ook niet alleen afhankelijk van nieuwbouw; het

is denkbaar dat dergelijke groepen complexen van woningbouwcorporaties overnemen. In Den Haag heeft een coöperatie een straat overgenomen van een woningbouwcorporatie. We moeten uitvinden wat mogelijk is."

Verder denkt Van Doorninck de betaalbaarheid van de stad te kunnen vergroten door met woningbouwcorporaties vaker afspraken te maken over eeuwigdurende middenhuur. Ook verwacht de gemeente over het middensegment overeenkomsten te kunnen sluiten met (institutionele) beleggers. "Er zijn ook investeerders die niet voor de snelle winst gaan en die langdurig in het middensegment willen investeren." Om de bouw van betaalbare huurwoningen makkelijker te maken, wordt de komst van een gemeentelijk woningbouwfonds voorgesteld. "Dat model is nog niet precies uitgewerkt, maar het gaat erom leningen te verstrekken aan coöperaties en kleine ontwikkelaars; partijen die anders niet aan voldoende financiering kunnen komen."

VAKER HOOGBOUW

Betaalbaarheid is slechts één aspect van de nieuwe omgevingsvisie. De stad moet tot 2050 een uitbreiding ondergaan met 150.000 nieuwe woningen, deels in hoogbouw tot een maximale hoogte van 70 meter. "In de stad zijn woningen altijd kleiner dan buiten de stad, maar we streven wel naar een gevarieerd aanbod. Met niet alleen compacte woningen in hoge gebouwen voor de groeiende groep alleenstaanden, maar ook met ruime woningen voor gezinnen die graag in de stad willen wonen."

Om die omvangrijke woningproductie te kunnen realiseren, moet volgens haar het huidige bouwtempo onverminderd worden voortgezet. Grote aantallen woningen kunnen een plek vinden in Amstel-Stad voorheen Amstel III, Haven-Stad en in Oost. Daarnaast is sprake van binnenstedelijke verdichting. "Er zal op veel plekken in de stad sprake zijn van verdichting. Dat is geen probleem, als we oog houden voor de omgeving. Neem de Staatsliedenbuurt: het is een van de meest verdichte buurten in de stad. Toch is die buurt heel leefbaar. Het

stad betaalbaar houden'

gaat erom dat die extra woningen op een goede manier gestalte krijgen."

MEER PARKEN

De gemeente combineert verdichting nadrukkelijk met vergroening. "De hele stad moet een groener karakter krijgen. Met nieuwe grote en kleine parken. Bijvoorbeeld aan de rand van het NDSM-terrein, in Haven-Stad en in Houthavens. We willen een aantal verkeersaders ombouwen tot groene stadsstraten, denk aan ombouw van de Gooiseweg. En de bestaande woonbuurten moeten een groener karakter krijgen. Door het terugdringen van het autoverkeer en het opheffen van parkeerplekken, kan ruimte worden vrijgespeeld voor een andere inrichting. Daarbij kijken we of vergroening kan samengaan met 'samen stad maken'; samen met bewoners de eigen buurt groener maken. Dat geeft vast veel discussie met stedenbouwkundigen die het ooit anders hadden bedacht, maar de schop moet in de grond. Die groenere buurten zijn overigens niet alleen belangrijk om de leefomgeving te verbeteren. Meer groen is ook nodig vanwege klimaatadaptatie en het verminderen van hittestress."

Al die inwoners kunnen straks niet zonder een structureel betere infrastructuur, betoogt Van Doornick. "De afgelopen tien jaar is de stad jaarlijks met tienduizend mensen gegroeid, zonder dat we de infrastructuur daarop hebben aangepast. Dat gaat zich wreken. We denken daarom aan de komst van nieuwe metrolijnen. Voor de korte termijn moet sprake zijn van doortrekking van de Noord-Zuidlijn naar Schiphol en Hoofddorp, ook belangrijk om op Schiphol ruimte te maken voor meer internationaal treinverkeer. En de aanleg van een metro tussen Isolatorweg en Centraal Station. Voor de langere termijn kan worden gedacht aan een nieuwe Oost-Westlijn en metroverbindingen naar Zaanstad en Almere. We geloven erg in een polycentrische stad. Dat vraagt niet alleen de ontwikkeling van stevige stadscentra in Noord, Nieuw-West en Zuidoost, maar ook om een gezonde ontwikkeling van Zaandam, Almere en Purmerend. Alleen dan kunnen op die plekken goede voorzieningen gestalte krijgen."

OMVANGRIJKE INVESTERINGEN

De aanleg van nieuwe metrolijnen is buitengewoon kostbaar. Daarvoor wordt specifiek een beroep gedaan op het Rijk. "De Omgevingsvisie is geen investeringsagenda. Het is een visie op de autonome beweging die de stad doormaakt. Het gaat om

de vraag: wie willen we zijn over dertig jaar? En belangrijker nog: hoe willen we dat worden? Dat betekent dat we vooruit denken over omvangrijke investeringen. We kunnen niet elk jaar bij het Rijk op de stoep staan."

Ook de voorgestelde verdichting en vergroening is een financiële klus. De vrees bestaat dat op termijn Amsterdam onvoldoende kan verdienen op grondexploitaties. "Op termijn zullen de opbrengsten uit ons Vereveningsfonds afnemen. Dat heeft twee oorzaken. Onze grondposities raken op. Veel nieuwbouw zal plaatsvinden in transformatiegebieden. En onze grondexploitaties zullen vaker minder goed uitpakken. Per gebied blijven positieve grondexploitaties mogelijk, maar vanwege ons hoge ambitieniveau verdwijnen de overschotten. Daar moet een oplossing voor worden gevonden. We willen graag verstedelijken, maar het Rijk zal de komst van die groene, gezonde stad wel breder moeten ondersteunen." ▢

*Marieke van Doornick
'Op termijn zullen de
opbrengsten uit ons
Vereveningsfonds
afnemen'*



Ontwikkeling nieuwe woonvormen voor senioren komt in nieuwe fase

Collectieve woonconcepten

Nu het aantal senioren toeneemt én ouderen langer zelfstandig blijven wonen, groeit de behoefte aan nieuwe woonvormen voor deze groep. Het concept van het hofje maakt een doorstart, in allerlei varianten waarbij men zelfstandig woont maar ook deel uitmaakt van een gemeenschap. Kennismaking met een aantal initiatieven in de regio Amsterdam. { Joost Zonneveld }

NIEUWE PROJECTEN VOOR SENIOREN

Enkele woonprojecten voor senioren in ontwikkeling in de regio Amsterdam

- Nieuwe Sint Jacob in de Plantagebuurt, Amsterdam
- Stadsveteraan in Amstelkwartier, Amsterdam
- Burano in stationsgebied, Zaandam

“IK HEB HEEL mooi uitzicht over het Buiten-IJ”, zegt Mia Fiedeldij Dop, een van de leden van de beheercoöperatie Akropolis en bewoner van de gelijknamige woontoren op het Zeeburgereiland. Fiedeldij Dop weet wat het betekent om een gemeenschap van senioren te bouwen en wat daarbij belangrijk is. Zowel als het gaat om de sociale verhoudingen als om de fysieke en organisatorische kant. “Het vraagt veel energie, maar het is ook een bijzondere ervaring en er kan ook echt iets ontstaan tussen mensen. De meeste ouderen komen uit een situatie waarin ze lange tijd alleen gewoond hebben. Dan is het wennen als je ineens in een gemeenschap functioneert.” Zelf heeft ze er geen seconde spijt van. Naast het samen organiseren en beheren van het gebouw zijn er alle mogelijke activiteiten die bewoners met elkaar ondernemen.

De groep initiatiefnemers achter de seniorencoöperatie Akropolis begon zo'n tien jaar geleden met de zoektocht naar een passende plek. Dat lukte uiteindelijk met woningcorporatie de Alliantie die een nieuw gebouw met 86 woningen (de helft in de sociale en de helft in de middeldure huur) wel aan de coöperatie wilde verhuren. “Het was natuurlijk mooi dat dit lukte”, zegt Fiedeldij Dop. “Maar het was nog mooier geweest als we vooraf mee hadden kunnen denken over de opzet van het gebouw. Wij hebben nu bijvoorbeeld vrij anonieme gangen die niet uitnodigen tot ontmoeten.”

STADSVETERANEN IN AMSTELKWARTIER

De kennis die Fiedeldij Dop als ervaringsdeskundige heeft opgedaan, deelt zij dan ook graag met initiatiefnemers van nieuwe collectieve woonvormen voor senioren. Zoals het project Stadsveteraan van gebiedsontwikkelaar AM, woningcorporatie Woonzorg Nederland en Heren5 architecten in het Amstelkwartier in Oost. “Vroeger gingen ouderen voor de gezelligheid naar het bejaardenhuis, maar dat is er niet meer. Het is goed dat er naar nieuwe vormen wordt gezocht waar het voor ouderen prettig wonen is. In vergelijking met haar eigen Akropolistoren is het stadsveteranenproject grondig doordacht en op de doelgroep afgestemd.” Ze wijst onder meer op de brede gangen en de gemeenschappelijke ruimtes die verspreid door het gebouw liggen. “Het is goed om zó te bouwen dat toevallige ontmoeting ontstaat, vooral voor mensen die dat niet vanzelf opzoeken.” Fiedeldij Dop vindt het jammer dat een deel van de bewoners geen uitzicht op het water heeft en ze vindt 150 huishoudens vrij fors om een gemeenschap te bouwen. Toch is ze vooral enthousiast: “In vergelijking met Akropolis zitten we nu in een volgende fase waarin de woonbeleving van ouderen echt centraal staat.”



Hoe word je gelukkig oud in de stad? Dat is vraag van Bas Liesker en Meintje Delisse van Heren 5 architecten zich stelden voor het boek Stadsveteranen uit 2016. Zij introduceerden de term 'stadsveteraan' als alternatief voor senior of oudere.

voor senioren



FRIENDSCONCEPT VOOR SENIOREN

Het stadsveteranenproject refereert direct aan de studie die Bas Liesker van Heren5 enkele jaren – met medewerking van AM – uitvoerde naar de vraag hoe senioren in de stad willen wonen. Daarbij is onder meer van belang: privacy, maar ook de eerder genoemde toevallige ontmoeting en de nabijheid van voorzieningen. Deze elementen zijn in het plan voor de seniorenwoningen in Am-

De hoop is dat Burano gaat zorgen voor doorstroming waardoor eengezinswoningen vrijkomen

stelkwartier gecombineerd met een Friends-concept: woningen die worden gedeeld door twee of drie personen.

Lars Drijvers, specialist seniorenhuisvesting bij AM, legt uit hoe dat is ontstaan. “Toen wij een deel van het gebouw B’Mine in Overhoeks met

Friends-contracten gingen verhuren, kregen wij vrij veel vragen van senioren die daar ook wel oren naar hadden. Wij hebben dat idee meegenomen naar de ontwikkeling van De Stadsveteraan in het Amstelkwartier.”

Voordat de bouw naar verwachting in het eerste kwartaal van 2022 start, wordt het plan met de doelgroep nog verder afgestemd. Het gaat om ruim honderd woningen van 40 tot 120 m² die vanwege de Friendswoningen in totaal 150 huishoudens kunnen herbergen. “In dit project gaat het om sociale huurwoningen die Woonzorg Nederland afneemt. Op basis van onderzoek denken wij dat dit concept ook op andere plekken en in andere segmenten goed aan kan sluiten op de woonbehoefte van actieve ouderen”, zegt Drijvers.

Sociale huur betekent dat de toekomstige bewoners moeten voldoen aan de regels voor een huisvestingsvergunning. Maar bij dergelijke initiatieven waar het draait om een actieve gemeenschap, is het van belang dat bewoners bewust kiezen voor het concept. Het idee is om dit bij De Stadsveteraan via een motivatiebrief te doen en de verwachting is dat de gemeente Amsterdam daarmee instemt. De gemeente heeft immers zelf deze locatie voor een wooncoöperatie bestemd.

*Burano Zaandam
Burano bestaat uit drie gebouwen met 144 levensloopbestendige woningen. De Zorgcirkel heeft een vestiging in de plint en kan bewoners zorg aan huis bieden.*



De belangstelling voor nieuwe woonvormen voor senioren is al jaren groeiende. Hier een beeld van een conferentie over dit onderwerp uit 2016.

En de nieuwste huisvestingsverordening erkent het recht op woningtoewijzing door coöptatie door een wooncoöperatie.

OP MAAT BOUWEN DUURT LANGER

Is het geclusterd wonen voor senioren echt in een nieuwe fase terechtgekomen, zoals Fiedeldij Dop suggereert? Duidelijk is dat er zowel landelijk als lokaal veel meer aandacht is voor seniorenhuisvesting. Dit gebeurt onder invloed van zowel de vergrijzing als het beleid van extramuralisering: senioren moeten zelfstandig blijven wonen tot dat zij daar niet meer toe in staat zijn. Geclusterd wonen is een tussenstap die het voor senioren gezelliger kan maken door met leeftijdgenoten in de buurt te wonen en samen activiteiten te ondernemen. Het is bewezen positief voor de fysieke en mentale gezondheid. Volgens Andor Kwee, programmamanager ouderenhuisvesting bij de gemeente Amsterdam, is er zeker meer aandacht bij woningcorporaties en marktpartijen om voor senioren te bouwen.

Vorig jaar zijn ook de nodige handtekeningen

'Woningcorporaties kunnen ook in lopende projecten ruimte maken voor een groep senioren'

gezet om in vijf jaar tijd 2.000 woningen in geclusterde vorm voor senioren te realiseren in de hoofdstad. "Maar die zijn er natuurlijk niet direct. We zijn wel actief bezig kansrijke locaties te onderzoeken, van de Sluisbuurt op het Zeeburgereiland in Oost tot de gebiedsontwikkeling Mercatorpark op de grens van West en Nieuw-West. We denken het aantal van 2.000 te kunnen halen, maar pas aan het eind van de periode van vijf jaar."

Wel ziet Kwee dat woningcorporaties in lopende woningbouwprojecten ruimte kunnen maken voor een groep senioren, zoals in de nieuw-

bouw van Het Nieuwe Schouw in Noord. Daar heeft Stadgenoot in samenwerking met Stichting Woonsaem een groep ouderen met een migrantenachtergrond een plek kunnen geven. Het gebouw is dan, net als in het geval van Akropolis, misschien niet vooraf afgestemd op de doelgroep, de bewoners hebben wel een plek.

BURANO ZAANDAM

De noodzaak om passende woningen voor senioren te bouwen beperkt zich natuurlijk niet tot de hoofdstad. Zo ontwikkelt en bouwt Stebru in Zaandam 144 levensloopbestendige woningen met een beperkte zorgvoorziening en de Zorgcirkel die in de plint ook fysiek aanwezig zal zijn om bewoners zorg aan huis te bieden. Belegger Synturus Achmea neemt de woningen - die in grootte variëren van 60 tot 120 m² - in portefeuille als deze zijn opgeleverd. Hoewel ontwikkelaar Dirk van der Burg van Stebru aangeeft dat de woningen niet uitsluitend voor senioren bedoeld zijn, maar voor iedereen met een lichte zorgvraag, is de lijn der verwachting dat de meeste bewoners op leeftijd zullen zijn.

De verhuur van de woningen in de drie woongebouwen die samen Burano vormen is in februari gestart. De hoop is dat oudere bewoners de stap maken van een eengezinswoning uit bijvoorbeeld de wijk Westervatering naar levensloopbestendig wonen in Burano. "Op die manier zitten ouderen dicht bij voorzieningen, hebben ze een woning waarin rekening is gehouden met het gebruik van rollator of rolstoel en contact met elkaar. Bovendien komen er grotere woningen in Zaanstad vrij voor gezinnen," aldus Van der Burg.

DE VRAAG IS GROOT

Op basis van eerdere projecten op het gebied van zorgvastgoed weet Van der Burg dat het van belang is dat ouderen ook contact hebben met mensen uit andere leeftijdscategorieën. "Met Burano en de Zaanse Helden ontwikkelen we een compleet nieuwe wijk met een divers aanbod van 750 woningen. Burano komt daarmee in een wijk te liggen met een diverse samenstelling. En we verbinden de drie woontorens van Burano door middel van een grote natuurlijke daktuin op de parkeergarage met de woongebouwen van Zaanse Helden. Die gemeenschappelijke binnentuin wordt een prettige ontmoetingsplek. Daar komen natuurlijk bankjes, maar ook bijvoorbeeld een jeu de boulesveld en sporttoestellen. Daarnaast komt er per woongebouw voor de bewoners een kleine huiskamer op de begane grond." Bovendien is Van der Burg nog in gesprek met woningcorporatie Parteon en belegger Altera over het realiseren van meer levensloopbestendige woningen in de gebouwen van de Zaanse Helden. "De behoefte aan dit soort woningen is in ieder geval groot." ▫



Volkstuinders opnieuw in vizier stadsplanners

Sluipmoord op de volkstuin?

Tuinpark Dijkzicht

Opnieuw liggen de zesduizend volkstuinders in Amsterdam overhoop met gemeentelijke plannenmakers, die opnieuw grotere toegankelijkheid en nu ook meer huur eisen. De gemeente verzekert dat de volkstuinen blijven bestaan. Maar de tuinders zien hun hobby, gemeenschap én natuurgebied bedreigd. { Johan van der Tol }

☒ GEEF HET ZE te doen, de nieuwe bestuursleden van de Amsterdamse Bond van Volkstuinders (BVV). Het vorige bestuur legde eind vorig jaar bijna voltallig het bijltje erbij neer. Gemangeld tussen de overrompelende plannen van de gemeente en kritiek uit delen van de achterban. Die verweeten het bestuur te grote toegeeflijkheid tegenover de gemeentelijke plannenmakers. Toch hebben voorzitter Eric van der Putten en vice-voorzitter Marjo Visser er vertrouwen in dat het goed komt. “De vraag is natuurlijk of de tuinparken voldoende kunnen laten zien dat we een andere wind laten waaien en of we daar voldoende draagvlak voor kunnen bereiken”, aldus Visser.

Het was vooral de stevige huurverhoging die eind vorig jaar tot krantenkoppen leidde. Maar ook andere onderdelen van de gemeentelijke Uitvoeringsstrategie Volkstuinenbeleid stuitten vele tuinders tegen de borst. Dit voorgenomen beleid borduurt voort op plannen uit 2005 waarin al wordt gesteld dat de volkstuinen toegankelijker moeten worden en meer sociaal-recreatieve

voorzieningen moeten bieden voor meer Amsterdammers. Afzonderlijke volkstuinen en de BVV, waaronder 29 volkstuinparken vallen, hebben hier sindsdien over meegedacht en zaten geregeld met de gemeente om tafel. In 2019 kwam de bond met het eigen moderniseringsplan ‘Spijkers met koppen’ dat door gemeente werd omarmd.

PUCCINI-GROEN

Sterker nog: de gemeente zegt het BVV-plan zelfs als uitgangspunt voor het nieuwe beleid te beschouwen, maar de tuinders zien daar weinig van terug. Grotere toegankelijkheid, oké, maar het doorsnijden van tuinparken met doorgaande fiets- en wandelroutes zien ze als een bedreiging.

‘Als Waterland met zijn raaigras beschermd gebied is, dan zouden de volkstuinen dat zeker moeten zijn’



Voorzitter Eric van der Putten en vice-voorzitter Marjo Visser Amsterdamse Bond van Volkstuinders (BVV)

Te meer omdat ze tot 20 procent van hun grondgebied moeten afstaan voor een corridor rond de fietspaden waar publieke voorzieningen moeten komen. Dat wordt openbaar gebied. De overige 80 procent blijft afsluitbaar, maar moet wel beter en vaker toegankelijk worden dan nu. Nu zijn de parken doorgaans alleen van april tot en met september overdag door iedereen te bezoeken. De tuinders zijn bang dat openbare fietspaden leiden tot meer inbraken in huiskes, vernielingen en vervuiling. De tuinders willen wel ruimere openingstijden, als het beheer van de parken bij hen blijft.

Hoewel er op menig tuinpark al een zekere wrijving is tussen 'nieuwe tuinders' en die van de oude stempel, vrezen ze dat met de fietspaden hechte sociale gemeenschappen uiteen worden gereten. Op meerdere tuinparken worden in het kader van 'natuurlijk tuinieren' hele ecosystemen opgebouwd waarin bijen, vlinders, ijsvogeltjes en andere zeldzame dieren goed gedijen. Op een online marathon-insprekingsessie zeiden tuinders in december dat flora en fauna zouden lijden onder de aanleg van een streep asfalt met omliggend openbaar groen. "Onze begroeiing is zoveel rijker dan dat puccini-groen", zegt Van der Putten verwijzend naar de 'Puccinimethode' - de standaard voor de inrichting van Amsterdamse straten, pleinen en plantsoenen (ooit vernoemd naar de gelijknamige bonbonverkoper tegenover de Stopera).

'PRIORITEITSPARKEN'

Van der Putten tuiniert zelf op volkstuinpark Sloterdijkmeer, tussen het Westerpark en Sloterdijk. Het is net als het belendende Nut en Genoegen een van de elf 'prioriteitsparken', vanwege de ligging bij een ontwikkelingsgebied, in dit geval Sloterdijk-Zuid. De andere prioriteitsparken liggen onder meer bij De Nieuwe Kern en het Schinkelkwartier. De betreffende volkstuincomplexen moeten de gewenste vernieuwingen uiterlijk in 2022 - met hulp van de bond en de gemeente - in een plan hebben gevat. Andere parken hebben daar een jaar langer de tijd voor.

Sloterdijkmeer en Nut en Genoegen, die zich samen naar buiten presenteren als de 'Tuinen van Westerpark', voelen zich al langer een proeftuin voor de toekomstige relatie tussen de volkstuinparken en de rest van de stad. "Omdat we zo dicht bij het centrum van de stad liggen en de druk hier hoog is", aldus Van der Putten.

Met het oog op de ontwikkeling van de nabijgelegen nieuwe woonwijk Haven-Stad lanceerde de gemeente twee jaar geleden het plan voor een 'Groot Westerpark', waarvan naast het huidige Westerpark ook de volkstuincomplexen, de schooltuintjes, kinderboerderij, begraafplaats Sint Barbara en het pittoreske dorp Sloterdijk deel zouden uitmaken. Net als eerder werd het plan voor een doorgaande fietsroute door de tuinparken gepresenteerd.

Na protesten van tuinders liet de gemeente volgens Van der Putten februari vorig jaar als tegevoetkoming weten dat zo'n fietsroute zeker de eerstkomende tien jaar niet nodig leek voor het fietsverkeer uit Haven-Stad. Maar een paar maanden later kwam daar plotseling verandering in: er moesten formele fietspaden komen en 20 procent openbaar gemaakt groen. "Soms krijg je het idee dat er allemaal verschillende afdelingen aan deze plannen werken zonder dat van elkaar te weten", verzucht Visser.

Grote bezwaren tegen brede openbare fietsstroken dwars door de volkstuinen

DE NIEUWE KERN

De volkstuinparken bij ontwikkellocatie De Nieuwe Kern ten noorden van de Johan Cruyff Arena nemen een aparte positie in binnen het volkstuinenbeleid. Niet alleen moeten ook zij 20 procent inleveren voor een publiek toegankelijke doorgang met fietspad. Maar hier verdwijnen ook nog eens ruim 130 tuinen voor de woningbouw van De Nieuwe Kern. De locatie is ook bijzonder doordat die ligt in de gemeente Ouder-Amstel, terwijl Amsterdam eigenaar van de grond is. De hoofdstad verhuurt die aan de Bond van Volkstuinders - drie van de vier tuinparken zijn daarbij aangesloten - en het zelfstandige volkstuincomplex De Federatie.

De bestaande volkstuinen die overblijven moeten op de schop. De tuinders moeten de helft van hun oppervlakte inleveren en houden nog 130 m2 over. Dat is nodig om plek te creëren voor de tuinders die moeten vertrekken vanwege de nieuwbouw en de openbare doorgang. In een proces van 'co-creatie' mogen afgevaardigden van de tuinders meedenken over de invulling van de nieuwe tuincomplexen en het openbare gebied. Daarna mogen alle tuinders meestemmen over uitgedachte opties.

De gespreksonderwerpen zijn sterk afgebakend. Niet ter sprake komt onder meer de opheffing, respectievelijk gedeeltelijke opheffing van Nieuw Vredelust en Ons Lustoord, de aanleg van de openbare doorgang en de in- en uitgang daarvan, het maximale aantal parkeerplaatsen en de maximumgrootte van de nieuwe volkstuinen.

Het is de bedoeling dat de co-creatie dit voorjaar begint, maar tuinders van de parken ijveren nog steeds voor intrekking van de plannen. Ze voeren onder meer aan dat de 'afsprakenbrief' over de co-creatie in besloten overleg tot stand is gekomen, zonder dat de achterban werd geraadpleegd.

MAKKELIJK DOELWIT

Het steekt Van der Putten dat de volkstuinten zo'n makkelijk doelwit zijn en altijd als eerste "met schijnbaar definitieve en ondoordachte oplossingen" worden geconfronteerd. "Dat fietspad door de Tuinen van Westerpark zou van de Contactweg naar de Bos en Lommerweg moeten lopen. Maar het geld dat nodig is voor de onderdoorgangen onder het spoor, dat is er helemaal nog niet."

Hetzelfde geldt voor de volkstuinten bij De Nieuwe Kern (zie kader): "Er is nog geen bestemmingsplan en problemen rond hinderzones van Schiphol moeten nog worden opgelost."

Van der Putten is er tevreden over dat de Tuinen van Westerpark, na bezwaren van tuinders, uiteindelijk buiten de groennorm van Haven-Stad zijn gehouden. Hierdoor krijgen de toekomstige bewoners van de nieuwe wijk hun 'eigen' groen en zijn ze daarvoor niet op de volkstuintuinen aangewezen.

Wel zouden hij en Visser willen dat alle volkstuintuinen in een stedelijke groennorm een beschermde status krijgen. Visser: "Als Waterland met zijn raaigras beschermd gebied is, dan zouden wij dat zeker moeten zijn. Wij bieden een veel grotere biodiversiteit." Overigens genieten de volkstuintuinen wel enige bescherming als onderdelen van de Hoofdgroenstructuur, maar die gaat niet ver genoeg, menen de BVV-bestuurders. Het nieuwe huurcontract biedt straks bestaanszekerheid van tien jaar, met een mogelijke verlenging van nog eens tien jaar. Ook geldt sinds begin jaren zeventig dat de gemeente een nieuwe plek moet bieden voor tuinen die verdwijnen voor woningbouw.

Heel veel tuinparken zijn al goed toegankelijk, menen Visser en Van der Putten. Met name de Tuinen van Westerpark hebben daar samen met de gemeente veel werk van gemaakt. Als het goed is wordt daar dit jaar de zesde toegang geopend en kunnen wandelaars de complexen kriskras doorsteken. "We moeten als bond zelf misschien meer de aandacht vestigen op wat er allemaal te beleven is in onze parken. Bijvoorbeeld op onze website", zegt Visser. "Maar de gemeente kan óók meer doen, bijvoorbeeld de tuinparken in de bewegwijzering van het Westerpark opnemen."

De openbare fietspaden zijn overigens ook opgenomen in de Omgevingsvisie 2050 (zie pag 8), uiteraard ook tot groot ongenoegen van de tuinders.

HUURVERHOGING

Over de door de gemeente gewenste huurverhoging, van 0,47 naar 2,25 euro per m² per jaar, zijn de bestuursleden resoluut. "Daar gaan we niet mee akkoord", aldus Van der Putten. Volgens de BVV hanteert het grondbedrijf verkeerde uitgangspunten bij de vaststelling van de prijs. "We worden vergeleken met particuliere tuinen die worden gehuurd van de gemeente. Maar wij heb-

DE VOLKSTUINPARKEN

Op Amsterdams grondgebied (publieksrechtelijk en in eigendom) liggen 39 volkstuintuinen, met zesduizend tuinen op ruim 300 hectare. Negenentwintig van de parken zijn aangesloten bij de Amsterdamse Bond van Volkstuinders, die als hoofdhuurder fungeert. De overige parken zijn zelfstandig en huren direct bij de gemeente. Het overgrote deel bestaat uit 'verblijfsrecreatieve' parken, met huisjes van maximaal 28 m² waarin kan worden overnacht, op een perceel van gemiddeld 300 m². Vijfduizend mensen staan in Amsterdam op de wachtlijst voor een volkstuintuin

ben een publieke functie waar het gaat om toegankelijkheid en bijvoorbeeld onze bijdrage aan de biodiversiteit."

De extra huurinkomsten wil de gemeente mede gebruiken om riolering aan te leggen. Maar Van der Putten en Visser stellen dat enkele parken die al hebben en dat nog niet goed is gekeken hoe goed aangebrachte systemen met septic tanks voldoen.

De gemiddelde volkstuintuinder betaalt volgens de BVV nu zo'n 275 euro grondhuur per jaar voor de eigen tuin en het gemeenschappelijk groen van het park. Een huurprijs van tegen de 1.375 euro gaat de draagkracht van veel tuinders te boven. De gemeente had na eerdere bezwaren toegezegd dat er een tegemoetkoming zou komen voor volkstuintuinders met een laag inkomen. Uiteindelijk besloot wethouder Marieke van Doorninck in december de plannen voor een huurverhoging in de ijskast te zetten, in afwachting van verder overleg met de tuinders. □

n.b

De gemeente wilde niet meewerken aan dit artikel omdat men eerst de resultaten van verder overleg wil afwachten. Daarin wordt onder meer gesproken over het tegenplan 'Een beter alternatief' dat Van der Putten heeft opgesteld en dat door achttien tuinparken is onderschreven.

HERINDELING VOLKSTUINEN BOVEN DE NIEUWE KERN



In Diemen bouwt Sander Ehbets een volledig houten huis, een bouwpakket van Finnhouse

"Betaalbaarheid en productiecapaciteit, dat is nog het probleem"

Hout is hot

Hernieuwbaar, herbruikbaar, licht, mooi, gezond en snel. Hout lijkt het ideale bouw materiaal voor onze toekomstige CO₂-neutrale, circulaire wereld. Waarom wordt er niet veel meer gebruik van gemaakt? Of staan we aan de vooravond van een grote transitie naar houtbouw? In ieder geval: Hout leeft. { Wendy Koops }

ALS HOUT WORDT verbrand in een biomassacentrale, komt de opgeslagen CO₂ vrij. Toch wordt energie uit biomassa door Rijk en EU gezien als CO₂-neutraal; nieuwe bomen nemen immers weer CO₂ op. Steeds meer mensen vinden dat raar. Nog gekker is dat als datzelfde hout gebruikt wordt voor huizen, de opgeslagen CO₂ er volgens de normen ineens niet toe doet. Het argument: op een zeker moment wordt het hout afval en komt de CO₂ weer vrij. Dat is op zijn minst inconsequent, want in een biomassacentrale komt de CO₂ meteen vrij. Huizen blijven daarentegen lange tijd staan en daarna kan het hout worden hergebruikt. Bij een demontabel ontwerp, wat past bij een daadwerkelijk circulaire bouw, kan dat hout verschillende levens mee. Idealiter eindigt het zelfs helemaal nooit in de oven.

"Dat de gebufferde CO₂ niet wordt meegerekend in de MPG (milieuprestatie voor gebouwen, *nvdv*) is te gek voor woorden", vindt Ernest Kuiper van Finch Buildings. "Als je dat kunt meerekenen in een businesscase, dan wordt houtbouw goedkoper. In onze gebouwen zijn tientallen, zo niet honderden tonnen CO₂ gebufferd."

Zo'n tweehonderd bouwers, architecten en projectontwikkelaars, waaronder bedrijven als BAM, Dura Vermeer en Ballast Nedam, eisen in een manifest dat de tijdelijke opslag van CO₂ door biobased materialen in de MPG wordt meegenomen. Nu komen gebouwen van beton en staal er ten onrechte gunstiger uit, stellen zij. De beton- en staallobby wordt vaak als de kwade genius gezien. Ook TNO-onderzoek onderschrijft dat bouwen met hout "aanmerkelijk gunstiger" uitpakt voor het klimaat dan uit de huidige MPG-systematiek blijkt.

BOUW PRODUCEERT VEEL CO₂

Na Kamervragen heeft minister Ollongren toegezegd dit verder te onderzoeken. Dat de bouw moet omschakelen, staat buiten kijf. De impact op het klimaat is enorm. Volgens de strategische verkenning Ruimte voor Biobased Bouwen van het Rijk is de bouwsector, los van de bijbehorende transportbewegingen, verantwoordelijk voor ongeveer 11 procent van de mondiale CO₂-uitstoot. Dit is zonder het dagelijks energieverbruik

van gebouwen - goed voor 28 procent van de mondiale CO₂-uitstoot. Traditionele grondstoffen worden bovendien schaars en dus duurder.

Een ander breed gedragen manifest van Superuse Studios en Ex'tax pleit voor een CO₂-beprizing van bouwmaterialen, wat ongunstig uitpakt voor beton en staal. Gezien de circulaire ambitie van het Rijk dat Nederland in 2030 50 procent minder primaire grondstoffen (mineralen, metalen en fossiel) gebruikt, zou die CO₂-beprizing er heel goed kunnen komen.

KANSSEN VOOR INDUSTRIËLE FABRICAGE

Het rapport Ruimte voor Biobased Bouwen verwacht dat beton en staal in 2050 voor 80 procent door hout vervangen kunnen worden. Daarmee worden heel veel CO₂-emissies vermeden. Er zijn meer voordelen. Dat hout licht is, biedt mogelijkheden voor prefabricage en industrialisatie. Daardoor kan preciezer gewerkt worden en is er minder verspilling; nu is 40 procent van het mondiale afval gerelateerd aan de bouw. De verwerking daarvan kost ook veel geld. De bouwsnelheid neemt toe, weersomstandigheden spelen minder een rol en voor de assemblage op de bouwplaats is geen gespecialiseerd personeel nodig. Er zijn veel minder transporten van bouw materiaal en bouwafval nodig, dus minder congestie, overlast en, niet onbelangrijk, stikstofuitstoot.

CROSS LAMINATED TIMBER

Ondertussen wordt hout steeds meer toegepast. De spraakmakende gebouwen van de laatste jaren zijn allemaal gebouwd met kruislaaghout of cross laminated timber (CLT). In andere landen wordt daar sinds begin jaren negentig mee

BOS EN GEZONDHEID

Mede vanwege biomassa ligt houtkap enorm gevoelig. De strategische verkenning Ruimte voor Biobased Bouwen van het Rijk stelt: er is voldoende hout. Nu wordt ruwweg de helft van de natuurlijke aanwas in Nederland geoogst, dat zou kunnen worden verhoogd zonder dat er bos verdwijnt. Ook in Europa is voldoende hout beschikbaar en als het ligt aan de EU, die meer bossen wil aanplanten, zal dat alleen maar toenemen. FSC Nederland gaf onlangs nog een workshop houtbouw voor woningcorporaties; ook zij geloven erin. Bomen zijn de longen van de aarde, er moet vooral veel bijgeplant worden. Maar als bouw materiaal zorgt hout nog steeds goed voor de mens. Hout ademt en reguleert vocht, heel belangrijk nu in het kader van de energietransitie woningen potdicht worden gemaakt. Bij biobased bouwen komen geen schadelijke stoffen vrij, zoals wel in de reguliere bouw.

gebouwd, hier is het in opkomst. Daarvoor was houtbouw vooral houtskeletbouw. Hotel Jakarta op het Java-eiland, Patch22 in de Buiksloterham of de 73 meter hoge woontoren HAUT in het Amstelkwartier zijn overigens hybride gebouwen. Er wordt nog wel gebruik gemaakt van beton en/of staal, maar veel minder, waardoor de CO₂-winst aanzienlijk is. Hoogbouw met hout alleen is technisch mogelijk, maar erg duur. Veel bouwers vinden dat beton voor de fundering het meest geschikt blijft. Overigens is hout licht, waardoor voor de fundering minder beton kan worden gebruikt.

BETAALBAAR?

Maar hoe zit het met betaalbare woningbouw? Is hout daarvoor ook geschikt? Ook daar is er beweging. De kleine corporatie Fien Wonen in Zuid-Holland bouwt in de regel biobased als het niet meer dan 10 procent duurder uitvalt. Acht woningcorporaties in Brabant hebben zich verenigd om grootschaliger te gaan inzetten op houtbouw. In Monnickendam zet de Wooncompagnie twintig houten sociale huurwoningen neer (zie kader) en in Amsterdam en Almere werkt de Alliantie aan pilots.



Woontoren HAUT wordt 73 meter hoog

Na het zien van de Tegenlicht-aflevering Houtbouwers besloot de Alliantie hout een nieuwe kans te geven, nadat zij in 2009 in Almere al het eerste houten meerlaagse appartementengebouw had neergezet: het Malmöhus. Zoals dat gaat als je koploper bent, waren er aanvankelijk problemen met geluidsoverdracht. “Toch hebben we daar veel van geleerd”, vindt gebiedsontwikkelaar Jürgen Klaassen. Sowieso: technisch is alles op te lossen. “Betaalbaarheid en productiecapaciteit, dat is het probleem.”

OPSCHALING

Uit een groot materiaalstromenonderzoek groeide het besef dat ze richting biobased en ‘losmaakbaar’ moeten bouwen. “Dan kom je bij hout uit. Dat is nog hernieuwbaar ook. Iedereen heeft het over aardgasvrij, circulair en de energietransitie, maar het doel is CO2-reductie. Het middel kan dus ook hout zijn.” Hij is nu bezig met drie pilots om daar lessen uit te leren. Ondertussen wordt geïnventariseerd welke projecten zich voor opschaling zouden lenen. Betaalbaarheid staat voorop. “Onze uitdaging aan de markt is: we kunnen in hout meer huizen bouwen dan in beton. Je moet niet alleen naar de bouwkosten kijken, maar naar de stichtingkosten. Dat is inclusief bijkomende kosten, zoals de bouwtijd, en grond.”

‘Te gek voor woorden dat gebufferde CO2 bij houtbouw niet wordt meegerekend en bij biomassa wel’

Het is heel belangrijk dat er kennis en capaciteit wordt opgebouwd. Dat gebeurt vanzelf als opdrachtgevers om houtbouw gaan vragen. Wel



Woongebouw HAUT, Amstelveen, Amsterdam

is het zaak te werken met architecten en bouwers die echt in houtbouw geloven. Hij vindt het cruciaal dat hout, biobased en losmaakbaarheid een belangrijke stem krijgen in de MPG. “Het meetinstrumentarium moet wel recht doen aan de feitelijke situatie, want dan gaat de markt vanzelf lopen.”

STIMULERENDE OVERHEID

Voor het zover is, zal houtbouw soms duurder zijn. Corporaties mogen daar niet de rekening voor krijgen. “We zitten met een woningcrisis. Het geld van de minstbedeelden in de samenleving moet besteed worden aan huizen, niet aan het afdekken van innovaties.” Een oplossing is het inzetten van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV) voor houtbouw en circulaire bouw. Deze regeling biedt woningcorporaties en verhuurders fiscaal voordeel als ze investeren in de nieuwbouw van huurwoningen met een lage huur. Dat is wel een sigaar uit eigen doos.

Er zijn volgens Klaassen diepgaande systeemwijzigingen in het belastingstelsel nodig. Dat kan bijvoorbeeld een lagere onroerende-zaakbelasting op een duurzaam gebouw dan op een vervuילend gebouw zijn. “Toen er een korting was op de bpm (belasting van personenauto’s en motorrijwielen) op elektrische auto’s ging de verkoop ineens omhoog. Almere geeft residueel een korting op de grondprijzen, ook een goed idee.”

De overheid zou ontwikkelaars kunnen toestaan bepaalde volumes sociale huur in de markt te zetten die ze na tien jaar – mits ze in hout bouwen – mogen uitponden. “Beleggers willen best sociaal bouwen als ze dat op tijd mogen uitponden en hun geld terugkrijgen.” Iedereen heeft het over techniek, maar het heet niet voor niets circulaire economie. “Uiteindelijk gaat het over verdienmodellen.” □



Productie van Finch Buildings-componenten. Hout biedt nieuwe mogelijkheden voor prefabricage en industrialisatie. De voordelen daarvan zijn legio: minder bouwafval, hogere bouwsnelheid, minder gespecialiseerd personeel op de bouwplaats, minder transporten, minder stikstofuitstoot.



FINCH BUILDINGS: VAN PROJECT NAAR PRODUCT

Deze zomer levert Finch Buildings in Monnickendam een woongebouw met 62 appartementen op dat bijna in zijn geheel is opgetrokken uit kruislaaghout (CLT). M'DAM bestaat uit een derde vrije sector koop, een derde sociale koop en een derde sociale huur - en is all-electric en energieneutraal.

Dat dit project wel gerealiseerd kon worden, kwam omdat woningcorporatie Wooncompagnie en Waterland bereid waren buiten de lijntjes te kleuren. Zo schreef de gemeente een tender uit voor een gebouw met een energieprestatiecoëfficiënt van 0,0 (de standaard was op dat moment 0,4). Finch Buildings kon dat betaalbaar leveren in partnerschap met De Groot Vroomshoop, een houtbouwer uit de VolkerWessels-stal. Ernest Kuiper van Finch Buildings: "Het is heel belangrijk dat we gebruik kunnen maken van dat netwerk. Wat we beloven kunnen we ook waarmaken. Daardoor kunnen we M'DAM binnen een half jaar neerzetten. Normaal zou dat één tot anderhalf jaar duren. Als je het snelle bouwproces meeneemt, wordt houtbouw vanzelf aantrekkelijker. We zitten ook met een enorme bouwopgave."

Finch Platform

Finch Buildings werkt met gestandaardiseerde modules die geschakeld kunnen worden en op de bouwplaats worden gestapeld tot een gebouw. Om de betaalbaarheid en leveringszekerheid te garanderen, moeten opdrachtgevers en consumenten wel van het idee af dat een woning uniek moet zijn. "We rijden

allemaal op een standaard fiets of in een standaard auto", zegt Kuiper. "Daar hoor je nooit iemand over klagen. Als het over wonen gaat, wordt er steeds een nieuw prototype ontwikkeld." Dat zit opschaling en industrialisatie - en dus kostenbesparing - in de weg. Van bouwen op projectbasis streeft Finch Buildings naar het bouwen van een product: het Finch Platform. De Groot Vroomshoop heeft daar een nieuwe productielocatie voor aangeschaft. M'DAM is het eerste project. "We beginnen met vier modules per dag. Het is zo ingericht dat we gefaseerd kunnen opschalen naar twaalf modules per dag. Maar om op te kunnen schalen moet je wel batches kunnen maken van vergelijkbare modules."

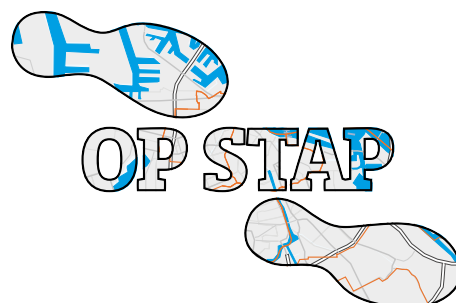
Zo'n productielijn kost veel geld. "Alles valt of staat bij doorlopende productie en aansluitende projecten. Dat kan eigenlijk alleen maar als je vragen gaat bundelen, waardoor je ook betere afspraken kunt maken met leveranciers van materialen, waardoor de kosten omlaag kunnen." Om dat voor elkaar te krijgen, is het volgens Kuiper van belang dat uitvragende partijen niet met een dichtgetimmerd programma van eisen komen. Het helpt ook als gemeenten een voorkeur uitspreken voor biobased bouwen.

Volgens Kuiper mag het meer over materiaalgebruik gaan, in plaats van over energieprestatie-eisen. "De beweging is er al: grote bouwconcerns zijn naarstig op zoek naar kennis over biobased bouwen. Wat vooralsnog mist is een holistische visie op duurzaam bouwen van de overheid."



'Nu komen ook taxichauffeurs en

Tien jaar geleden werden in Amsterdam de eerste Vroeg Eropaf-teams opgezet. Doel: bij een betalingsachterstand direct ingrijpen om erger – bijvoorbeeld huisuitzetting – te voorkomen. Schuldhulpverlener Linda van Altena maakt vanaf het begin deel uit van Vroeg Eropaf bij Stichting Doras in Amsterdam-Noord. Hoewel Van Altena tijdens haar twaalfjarige loopbaan in Noord veel leed achter de voordeur zag, blijft ze optimistisch: "Ik geloof niet in uitzichtloze situaties. Er is altijd licht aan het einde van de tunnel." { Janna van Veen }



MELDINGEN BETALINGSACHTER- STANDEN BIJ DORAS:

In 2018: **2.700**

In 2020: **2.644**

37% van zorg-
verzekeraars
(vooral Zilveren Kruis)

25% van energie-
leveranciers

17% van woning-
corporaties (melding na
twee maanden betalings-
achterstand)

In 2020 kreeg *Vroeg Eropaf*
in Amsterdam in totaal
20.453 meldingen

▣ DORAS IS EEN van de acht Amsterdamse organisaties voor maatschappelijke dienstverlening die zich gespecialiseerd hebben in schuldenproblematiek. Het afgelopen 'covid-jaar' hadden Van Altena en haar collega's het extra druk. Niet doordat het aantal mensen met betalingsachterstand was opgelopen – dat aantal is ongeveer gelijk gebleven aan dat van 2019 – maar doordat meer mensen die via Vroeg Eropaf werden gemeld, reageerden op het hulpaanbod van de schuldhulpverleners.

Van Altena: "Misschien een beetje raar om te zeggen, maar wat dat betreft was 2020 het beste jaar ooit. Van de honderd meldingen bereik je normaal hooguit 65 mensen met een betalingsachterstand. Vorig jaar waren dat er rond de 85. Dat komt doordat veel meer mensen thuis zitten en dus beter bereikbaar zijn. Het aantal meldingen zelf is in 2020 dus niet gestegen. Ik vrees echter dat we komend jaar een negatiever beeld te zien krijgen. We zien nu al een andere doelgroep voorbij komen. Bijvoorbeeld taxichauffeurs en stewardessen. Die hadden vaak al leningen uitstaan maar die konden ze altijd wel aflossen. Als gevolg van het uitblijven van werk door de pandemie lukt dat niet meer en ontstaan er betalingsachterstanden."

CONTACT ZOEKEN

Van Altena vertelt hoe een hulptraject via Vroeg Eropaf tot stand komt. "Na een betalingsachterstand van ongeveer twee maanden krijgen wij een melding van bijvoorbeeld een zorgverzekeraar, woningcorporatie of energieleverancier. In eerste instantie sturen we die persoon een brief.

Wanneer een reactie uitblijft, proberen we op andere manieren in contact te komen; we bellen op of sturen een e-mail of een sms'je. We halen dus alles uit de kast om contact te krijgen. We sturen nog net geen postduif."

Wanneer het contact is gelegd wordt er, indien mogelijk, via videobellen gesproken over de vervolgstappen om te voorkomen dat de betalingsachterstand verder oploopt. Dat kan door bijvoorbeeld een betalingsregeling te treffen met de schuldeiser. "In deze tijd gaan we alleen in het uiterste geval fysiek bij iemand langs. Mensen kunnen wel een afspraak maken voor een bezoek aan het financieel spreekuur. Dat gebeurt natuurlijk allemaal coronaproof."

DOOR COVID MEER BEGRIP VOOR ARMOEDE

Dat op armoede en schulden vaak nog een flink taboe rust, zorgt er volgens Van Altena voor dat veel mensen pas aan de bel trekken wanneer het

'Veel thuiszitten zorgt voor massaal online shoppen'

water hun al tot de lippen staat. Het project Samen Noord is een van de manieren om dat taboe te doorbreken. Om de hulpverlening laagdrempeliger te maken, zijn tientallen Noorderlingen getraind in het signaleren van armoedeproblemen en het daarop aanspreken van mensen in hun omgeving.

Van Altena: "Het blijkt heel effectief wanneer een bekende uit de buurt een buurman of een

stewardessen in de problemen'

moeder op het schoolplein aanspreekt wanneer er geldproblemen zijn. Mensen voelen zich veiliger en praten makkelijker over de zaken die thuis spelen dan wanneer ze zelf aan moeten kloppen bij een professional. Veel van deze buurtgenoten komen uiteindelijk bij Doras terecht. Er is overigens ook een positieve bijkomstigheid van covid: armoede is weer een stukje bespreekbaarder geworden, omdat dit probleem nu – helaas – veel meer mensen treft dan normaal. Daardoor wordt er in de media veel aandacht aan besteed en ontstaat er vanzelf meer begrip voor dit veelvoorkomende probleem.”

De mensen die schulden hebben, zijn van diverse pluimage. Van Altena: “Het zijn echt niet alleen mensen met een bijstandsuitkering of een minimumloon die in de schulden raken. Ook mensen met een goed inkomen kunnen een behoorlijke schuldenlast opbouwen. Bijvoorbeeld wanneer een stel een woning huurt in de vrije sector en er valt een inkomen weg, iets wat de laatste tijd vaak gebeurt. Zo'n huur is dan niet meer op te brengen. Wij denken in alle gevallen mee bij het zoeken naar een adequate oplossing. Zo raden we mensen met een huurachterstand aan om bijvoorbeeld een kamer te verhuren als daar plek voor is. Ook kan er schuldsanering worden aangevraagd via de Gemeentelijke Kredietbank. En zo zijn er tal van regelingen die kunnen worden getroffen om te voorkomen dat mensen verder afglijden. Helaas zijn die niet altijd even inzichtelijk voor een leek.”

ZORGVERZEKERAAR GROOTSTE SCHULDEISER

Belangrijkste schuldeisers zijn zorgverzekeraars, energieleveranciers en woningcorporaties. Maar de laatste tijd ziet Van Altena ook een ander exces ontstaan als gevolg van de coronacrisis. “Veel mensen zitten thuis en bijna alle winkels zijn gesloten. Gevolg is dat mensen massaal online gaan shoppen. En dat is natuurlijk ook heel aantrekkelijk, alleen beseffen mensen vaak niet dat ze al snel meer geld uitgeven dan ze zichzelf kunnen veroorloven. Vooral wanneer online shops krediet verstreken onder het mom: koop nu en betaal later. Ook zijn er warenhuizen die een virtuele tour organiseren langs hun aanbod. Dat maakt online shoppen nog aantrekkelijker. Helaas is de kans groot dat veel online shoppers, vaak ongemerkt, op deze manier een flinke schuld opbouwen.”

De onbetwiste nummer één schuldeiser is al jaren de zorgverzekeraar. Van Altena: “Al jaren blijkt dat veel mensen de hoge premies niet kunnen betalen. Het vervelendste is – en dat vind ik moeilijk



*Linda van Altena,
schuldhulpverlener bij
Doras*

uit te leggen – dat mensen die zes maanden hun premie niet hebben betaald ook nog een flinke boete krijgen opgelegd. Dat helpt natuurlijk niet bij het oplossen van de schuld. Er zijn echter manieren om een betalingsregeling te treffen waarbij zo'n boete vervalt. Maar de regels zijn zo complex dat maar weinig mensen daarvan op de hoogte zijn. Dat zou eenvoudiger kunnen.”

Rond de 1.700 Amsterdammers zijn slachtoffer geworden van de recente kindertoeslagenaffaire. Ook in Noord zijn mensen ten onrechte als fraudeur bestempeld en zitten nu diep in de schul-

Rond de 1.700 Amsterdammers zijn slachtoffer van de toeslagenaffaire

den. Van Altena: “Dat is een onverkwikkelijke toestand en we doen er alles aan om ook deze mensen te helpen. Om de lijntjes zo kort mogelijk te houden, is iemand van onze organisatie speciaal belast met die zaken. Diegene houdt contact met de gemeente en de belastingdienst en heeft inmiddels de benodigde expertise opgebouwd. Laten we hopen dat al die zaken op korte termijn correct worden afgehandeld.” □



Lelystad bouwt flexwoningen voor spoedzoekers

✳ Woningcorporatie Centrada bouwt in Lelystad een verplaatsbaar wooncomplex met 147 appartementen voor zogeheten 'spoedzoekers'. Daaronder vallen mensen in echtscheiding, jonge inwoners, onder wie studenten, en werkers uit de EU die aan Lelystad zijn gebonden. Een derde deel wordt gereserveerd voor statushouders. De gemeente heeft voor die laatste doelgroep een forse achterstand opgelopen op de landelijke taakstelling: in de tweede helft van 2020 werden slechts twaalf in plaats van 101 verblijfsgerechtigde vluchtelingen gehuisvest. Het Rijk ondersteunt de bouw met een bijdrage van 2 miljoen euro. Naar verwachting worden de 147 appartementen nog dit jaar opgeleverd.

Het wooncomplex komt in Campus Zuid. Daar staat al een vergelijkbaar tijdelijk complex. Het nieuwe complex krijgt de naam 'Wonen bij LILY'. Er komen naast studio's en tweekamerappartementen ook driekamerappartementen in, waardoor er ook grotere huishoudens kunnen worden ondergebracht. Vanuit deze woningen is het mogelijk om door te stromen naar bijvoorbeeld een reguliere sociale huurwoning.

Parteon bouwt modulaire huurwoningen in Krommenie

✳ Woningcorporatie Parteon is gestart met de bouw van 75 sociale huurwoningen aan de Lijnbaan in Krommenie. De sloopwerkzaamheden van de eerste fase zijn eind januari afgerond. Daar worden de eerste 28 woningen gebouwd die dit najaar al worden opgeleverd. In 2022 volgen de overige woningen.

Het gaat om zogeheten nul-op-de-meter-woningen. De drie- en vierkamerwoningen krijgen zonnepanelen, een warmtepomp, mechanische ventilatie en vloerverwarming. Hout uit de oude woningen is deels gerecycled tot roeispanten of is door een houtrecyclingbedrijf omgezet tot bouwstoffen. Ander slooppuin wordt verwerkt tot bouwstof voor wegfunderingen.

De bouw is in handen van Plegt-Vos. Dit is voor Parteon het tweede project van hun 'huis van nu'-concept. De woningen worden volgens een gestandaardiseerd modulair proces gebouwd, maar daarbij blijft ruimte voor gevelvarianties.

Tender voor circulaire huurwoningen

✳ De gemeente Amsterdam daagt de markt uit voorstellen te doen voor een circulair en klimaatneutraal woongebouw aan de Duivendrechtsevaart in Amsterdam-Oost.

Op kavel Koffiefabriek aan de Joan Muyskenweg moet een gebouw van acht bouwlagen komen met maximaal zeventig huurwoningen in diverse segmenten. In de plint dienen functies te komen die een bijdrage leveren aan een levendige looproute langs het water.

Het project moet passen binnen de transformatie die het gebied de komende jaren ondergaat. Kavel Koffiefabriek is daarbij aangewezen als pilotproject voor circulair en klimaatneutraal bouwen.

Er wordt in twee rondes geselecteerd op duurzaamheid, kwaliteit en optiebodding. De definitieve gunning is naar verwachting in september 2021.



Vijfhonderd woningen voor studenten in Hyde Park Hoofddorp

✳ Duwo onderzoekt de haalbaarheid van de bouw van vijfhonderd studentenwoningen in de nieuwe wijk Hyde Park in Hoofddorp. Daarover heeft de studentenhuusvester een afspraak gemaakt met Snippe Projecten en BPD.

Hyde Park komt op de plaats van het voormalige kantorenpark Beukenhorst-West. Over enkele jaren moet daar een gemengde stadswijk met 3.800 woningen ontstaan. Gemeente Haarlemmermeer verlangt van beide ontwikkelaars ruim 20 procent sociale woningbouw (800 woningen). Eerder al werd met Ymere een afspraak gemaakt over de bouw van 120 sociale huurwoningen.

Nieuwe woontoren Almere Duin zorgt voor doorstroming



✳ De nieuwe woontoren Kaapstad in Almere Duin is in trek bij Almeerders. Zeventig procent van de nieuwe bewoners van de 88 sociale huurappartementen komt uit Almere. Bij de toewijzing is een verdeling gemaakt naar verschillende doelgroepen: 28 voor 55+, 16 voor starters en 44 voor reguliere woningzoekenden. Het gebouw bestaat uit 72 driekamerappartementen (69 m²) en zestien tweekamerappartementen (62 m²). Kaapstad staat op de Duinhal met diverse winkel- en horecavoorzieningen plus een ondergrondse parkeergarage. De Alliantie bouwt nog meer woningen in Duin. In het najaar wordt Duinrijk opgeleverd, een gebouw met 78 twee- en driekamerappartementen variërend van 50 m² tot 67 m².

Ruim half miljard aan 'Impulsgelden' toegekend

✳ Via de 'Woningbouwimpuls' heeft het kabinet 1 miljard euro beschikbaar gesteld om woningprojecten vlot te trekken. In twee tranches is daarvan 516 miljoen toegekend. Gemeenten kunnen een beroep doen op deze impuls-gelden voor projecten van minimaal vijfhonderd woningen die aantoonbaar een negatieve publieke 'business case' hebben, bijvoorbeeld vanwege hoge kosten door grondsanering, het verplaatsen van bedrijven of het aanleggen van infrastructuur. Het moet dan wel gaan om projecten waarbij ook voor doelgroepen wordt gebouwd die het moeilijk hebben op de woningmarkt; zo moet minimaal de helft van de woningen 'betaalbaar' zijn. Daaronder vallen sociale huur, middeldure huur en koopwoningen tot de NHG-grens (€325.000).

Ook moet de aanvragende gemeente garant staan voor de andere helft van het tekort. Inmiddels is ruim een half miljard toegekend aan 57 projecten met in totaal 95.000 woningen. Een kwart daarvan landt in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Zie daarvoor de Woonbarometer op de achterpagina.

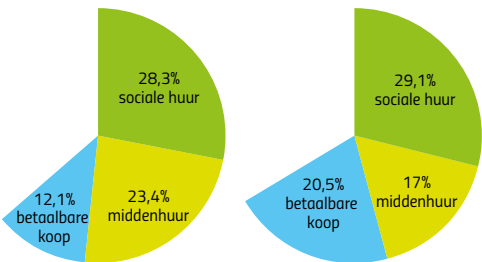
Woningbouwimpuls

	1e tranche	2e tranche
Bijdrage	€290 miljoen	€226 miljoen
Woningen	51.021	44.666
'Betaalbaar'	32.535	29.739
'Betaalbaar' %	64%	67%
Projecten	27	30
Bijdrage per woning	€ 5.690	€ 5.058

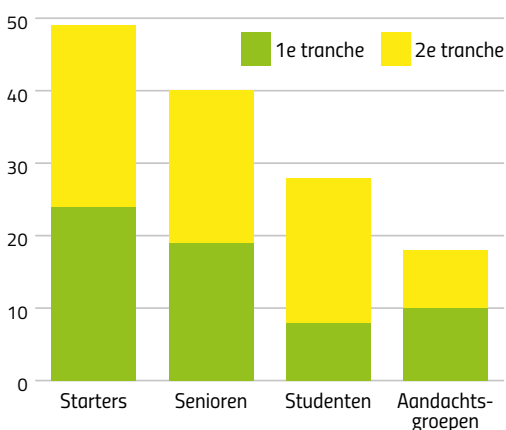
Betaalbare woningen

Eerste tranche: 63,8%

Tweede tranche: 66,6%



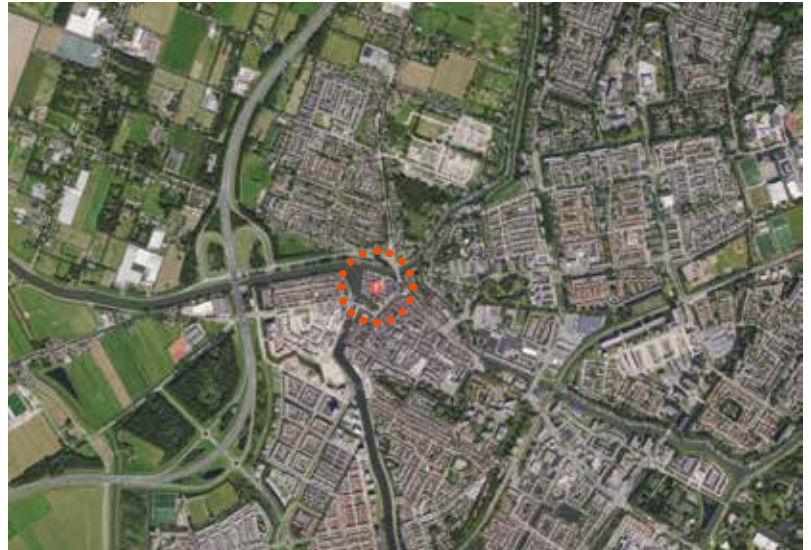
Aantal projecten met woningen voor



Nieuwe woonbuurt op plek sporthallen Zuid

✳ Op de Zuidas in Amsterdam komt een nieuwe groene woonbuurt met 550 woningen. De nieuwe buurt maakt deel uit van het gebied 'Verdi'. De woonwijk komt op de huidige plaats van sporthallen Zuid. Er wordt een nieuwe gestapelde sporthal langs de A10 gebouwd. Die moet tevens als geluidsmuur dienen voor de nieuwe woonwijk. De bouw start naar verwachting in 2027.

De helft van de woningen gaat bestaan uit middeldure huur. Daarnaast worden ook sociale huur (30%) en vrije sector (20%) ontwikkeld. In het gebied tussen de A10, de Amstelveenseweg en de Nieuwe Meer is meer woningbouw voorzien. Nabij kantoorgebouw Tripolis en aan de noordkant van het IJsbaanpad is plek voor nog eens zo'n vierhonderd woningen.



Vlekje wegwerken in binnenstad Purmerend

✳ Projectontwikkelaar K.O.G. heeft met de gemeente Purmerend overeenstemming bereikt over de bouw van 54 appartementen in de zogeheten Vijfhoek tussen Kanaalkade en Gedempte Singelgracht. Dit gebied is mede door een brand al jaren ernstig verpauperd. "De herontwikkeling van deze locatie kent een lange voorgeschiedenis. Ik ben ontzettend blij dat we ook dit stuk van de binnenstad nu kunnen aanpakken. Het gebied wordt niet alleen opgeknapt, maar we voegen bovendien 54 woningen toe. Die toevoeging is hard nodig", aldus CDA-wethouder Eveline Tijmstra (Stadsontwikkeling binnenstad).

De bouwplannen passen binnen het 30-30-40-beleid: er komen 15 (particuliere) sociale huurwoningen, 17 middensegment en 22 dure woningen. Er komt ook een openbaar parkeerterrein. Naar verwachting start de bouw eind van het jaar.

Korting op een koopwoning.

Koopstarters met een middeninkomen hebben het in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) zwaar. Wie geen overwaarde op zijn huis kan verzilveren, kan amper nog een geschikte woning kopen. Gemeenten, woningcorporaties en projectontwikkelaars proberen met allerlei kortingsregelingen het aanbod voor lagere inkomens te vergroten. NUL20 hield de verschillende modellen tegen het licht. { Jaco Boer }



☒ EEN STUDIO VAN krap 28 m² achterin Amsterdam-Osdorp. Of een iets grotere etagewoning in Noord of Gaasperdam. Het moet voor gezinnen die net iets meer verdienen dan de EU-grens voor de sociale huursector (€40.024 bruto per jaar) ontvankelijk zijn om op Funda naar een Amsterdamse koopwoning te zoeken. Van de ruim honderd hits valt 80 procent af omdat het om een parkeerplaats gaat. Wat overblijft, is te krap om met meer dan twee personen in te wonen. Alleen met goed zoeken vinden gezinnen in Krommenie of IJmuiden onder de 187.000 euro nog wel een driekamerwoning van 65-75 m². Huishoudens die anderhalf keer zoveel verdienen, hebben meer keuze. Met een maximale hypotheek van drie ton kunnen zij op driehonderd eengezinswoningen en

ze verplicht moeten aflossen.” Om deze groep te helpen, pleit hij voor het inzetten van een breed scala aan instrumenten: van Koopgarant-achtige constructies bij de verkoop van huurwoningen tot de terugkeer van premiekoop in de nieuwbouwmarkt. Van startersleningen is hij geen fan. “Daarmee verhoog je slechts de koopkracht van een grote groep huishoudens, waardoor de prijzen nog verder stijgen. Je kunt beter aansturen op een groter aanbod aan betaalbare koop.”

VERKOOP ONDER VOORWAARDEN

Woningcorporaties hebben sinds midden jaren negentig met de verkoop van sociale huurwoningen veel starters aan een betaalbaar huis geholpen. Regelmatig gaven ze kopers nog een extra korting die pas bij verkoop moest worden terugbetaald. Bijvoorbeeld via de Koopgarant-regeling, waar zo'n 140 corporaties een licentie op hebben. In dit model zijn kopers verplicht de woning weer aan de corporatie terug te verkopen waarbij de winst (of het verlies) volgens een bepaalde formule wordt gedeeld.

In de MRA waren het vooral regio-corporaties, zoals ZVH en Parteon, die Koopgarant inzetten. In Amsterdam sloeg de regeling aanvankelijk niet aan, mede vanwege bezwaren van de Belastingdienst. Toen hoofdstedelijke corporaties er in 2013 alsnog mee aan de slag konden, was het enthousiasme weggeëbd. Sinds 2011 geldt er namelijk een wettelijke verplichting om voor de terugkoop voldoende liquide middelen te reserveren. In combinatie met de verhuurderheffing en andere belastingen legt dat snel een onacceptabel beslag op de investeringscapaciteit van corporaties.

KOOPGARANT UIT DE GRATIE

Veel corporaties zijn om deze reden gestopt met Koopgarant. Simone van de Kuit en Bernard Wouters van stichting Opmaat, die Koopgarant exploi-

Van de ruim honderd hits valt 80 procent af omdat het om een parkeerplaats gaat

bijna duizend appartementen meebieden, in Amsterdam en een straal van tien kilometer eromheen. Maar meebieden betekent in de regel wel: overbieden.

TE VEEL DURE NIEUWBOUW

Het gat tussen de koopprijzen en de maximale hypotheek die middeninkomensgroepen kunnen krijgen, is in jaren niet zo groot geweest. Hoogleraar woningmarkt Peter Boelhouwer van de TU Delft wijt dat onder meer aan een groot gebrek aan goedkope nieuwbouwwoningen. “Zestig procent van de nieuwbouw bestaat uit dure koop. Slechts een paar procent valt in het betaalbare segment.”

Voor starters hebben het nakijken, aldus Boelhouwer. “Ze kunnen minder lenen dan doorstromers en hebben hogere maandlasten omdat

Werkt dat?



betalbare
koopwoningen
zaanstad



teert, bevestigen dat er steeds minder woningen met dit instrument worden verkocht. “In 2011 ging het nog om zo’n 6.000 à 7.000 huizen waarvan zo’n 2.500 nieuwbouwwoningen. In 2019 was dit teruggelopen naar vijfhonderd tot zevenhonderd woningen, uitsluitend in de bestaande voorraad.” De recente afschaffing van de overdrachtsbelasting voor starters heeft de zaak verder op scherp gezet. Corporaties moeten bij terugkoop het hoge tarief overdrachtsbelasting betalen, en zijn gemiddeld per woning al snel zo’n 16.000 euro duurder uit. Er zijn gemeenten die overwegen om dan maar zelf een Koopgarantfonds op te richten. Lokale overheden betalen immers geen over-

drachtsbelasting. Ede had afgelopen december de primeur. Ook Amsterdam verkent de mogelijkheden, laat Wouters weten. “Koopgarant kan een interessant instrument zijn om sociale stijgers vast te houden in een wijk.”

KOOPSTARTFONDS

Amsterdam oriënteert zich ook op de inzet van KOOPStart, een vergelijkbaar instrument als Koopgarant, maar dan zonder de terugkoopplicht. Stichting Opmaat ontwikkelde de variant om de reserveringsverplichting voor woningcorporaties te omzeilen. Maar toen het in 2014 werd

*De Kleine Weelde,
Uithoorn. Bouwproject van
Timpaan met goedkope
koopwoningen. Voor de 24
woningen schreven zich
750 geïnteresseerden in.
Prijsklasse van 200.000
tot 240.000 euro.*





*Zaandam.
Sinds 2005 ontwikkelt
de gemeente Zaanstad
koopconstructies
waarmee lagere
inkomens zich eerder
een koopwoning kunnen
veroorloven*

gelanceerd, bleek het ook populair bij projectontwikkelaars. Binnen de MRA heeft ontwikkelaar Timpaan het instrument al tweemaal ingezet, in Aalsmeer en Uithoorn. De Neprom is er zo enthousiast over dat ze het heeft ingebracht in de Actieagenda Wonen (zie pag XX). In dit manifest wordt gepleit voor de oprichting van een revolventend Nationaal Koopstartfonds dat door de rijksoverheid wordt gevuld.

Of het nieuwe kabinet dit idee zal omarmen, is afwachten. Er ligt ook nog een aangenomen motie van CDA en PvdA waarin werd opgeroepen de herinvoering van de premiekoopwoning te on-

De regelgeving is er, maar zelden worden in bestemmingsplannen sociale koopwoningen opgenomen

derzoeken. Het gaat daarbij om een vernieuwde vorm waarin de koper een eenmalige korting op de aankoop prijs krijgt die op een later moment moet worden terugbetaald. Het lijkt daarmee overigens veel op het KOOPstart-model.

SOCIALE KOOP IN BESTEMMINGSPLAN

Gemeenten hoeven overigens niet te wachten op nieuwe regelingen om betaalbare koopwoningen op nieuwbouwlocaties af te dwingen. Sinds 2008 kunnen zij op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aan een bestemmingsplan de categorie 'sociale koopwoning' toevoegen. In een doelgroepenverordening moet dan wel zijn vastgelegd voor wie deze betaalbare koopwoningen bedoeld zijn. Vervolgens zijn projectontwikkelaars op die locatie tien jaar lang gebonden aan een maximale verkoopprijs van 200.000 euro.

Platform31 onderzocht twee jaar geleden in hoeverre gemeenten gebruik maakten van deze regeling uit 2008. Dat viel niet mee. Van de ondervraagde 81 gemeenten bleken er maar acht de regeling toe te passen. Een kwart was zelfs niet op de hoogte van de nieuwe bestemmingscategorie. Frank Wassenberg, medeauteur van het onderzoeksrapport, was niet verbaasd over die lage score. "Kort nadat het instrument beschikbaar kwam, was er door de woningmarktcrisis al geen behoefte meer aan. Vervolgens werden afdelingen RO ingekrompen en verloren veel ambtenaren hun baan, waardoor de kennis over deze

regeling verdween.” In haar nadagen heeft minister Ollongren de regeling nieuw leven ingeblazen, mede door de maximumverkoopprijs op te trekken naar het niveau van de Nationale Hypotheek Garantie (nu €325.000).

BKZ STARTERSWONING

Zaanstad had die extra aansporing niet nodig. Afgelopen jaar nam de gemeenteraad een doelgroepenverordening aan waarin de categorie sociale koop nader werd ingevuld. De gemeente zet zich al langer in om huishoudens met een laag of middeninkomen aan een koopwoning te helpen. Al in 2005 richtte ze een eigen BV op die met het BKZ Traditioneel-model kopers aanbood om maar 75 procent van de ‘stenen’ aan te schaffen. De overige 25 procent bleef, net als de grond, in handen van de gemeentelijke BV. Alleen als het inkomen dat toeliet, kon stap voor stap een groter deel van de woning worden aangekocht. Over de grond werd jaarlijks een inkomensafhankelijke erfpachtcanon betaald.

BKZ Traditioneel is inmiddels opgevolgd door de BKZ Starterswoning. Huishoudens betalen hier in eerste instantie maar 65 procent van de stenen plus een inkomensafhankelijke erfpachtcanon. Anders dan bij BKZ Traditioneel is het model alleen bedoeld voor starters die minimaal twee jaar in Zaanstad wonen en liefst een sociale huurwoning achterlaten. “We hebben het in financiële zin onaantrekkelijk gemaakt voor hogere inkomensgroepen om een BKZ Starterswoning te kopen. Ze krijgen niet alleen minder korting op hun jaarlijkse erfpachtbetaling, maar moeten ook een extra bedrag van 10.000 euro aan ontwikkelkosten betalen”, legt BKZ-directeur Nel Hazendonk uit. Vanwege de doelgroepenverordening moet de woning ook tien jaar lang voor de doelgroep behouden blijven. Als een eigenaar zijn huis binnen die periode wil doorverkopen, mag dat alleen aan een ander huishouden dat binnen de regeling valt.

Voor de eerste honderd BKZ Starterswoningen zijn inmiddels afspraken gemaakt met projectontwikkelaars. Ook overweegt BKZ om het model uit te rollen naar andere gemeenten. Hazendonk wordt regelmatig door hen gebeld om te komen praten. “De regeling vraagt veel specifieke kennis. Bovendien moeten er ieder jaar inkomstenstoetsen en taxaties worden gehouden en zijn er verschillende aan- en verkooptransacties af te wikkelen. We willen die gemeenten best ontzorgen, maar dan wel met een uniform product. ▢



→ In de afgelopen twee maanden publiceerde NUL20 op haar website afzonderlijke, meer uitgebreide artikelen over de verkoopmodellen in dit artikel. [Kijk voor meer verdieping op: nul20.nl](http://nul20.nl)

DUDOK: KOPEN NAAR WENS

Dudok Wonen is binnen de corporatiewereld een buitenbeentje. Waar veel sociale huisvesters bij de verkoop van huurwoningen voor Koopgarant kozen, ontwikkelde Dudok Wonen een eigen model. Onder de naam Kopen naar Wens wordt het door haarzelf en een handvol andere corporaties nog altijd gebruikt. In het model financieren kopers afhankelijk van hun inkomen een beperkt deel van de koopsom, met een ondergrens van 50 procent. De rest wordt aangevuld door de corporatie en betaalt de koper uiterlijk bij doorverkoop terug. Zowel corporatie als bewoner deelt mee in de waardeontwikkeling van de woning. “Het product is bij uitstek geschikt voor huishoudens met een bruto jaarinkomen vanaf 25.000 euro. Dat is een groep die anders in het Gooi en omstreken geen enkele kans op een koopwoning maakt”, legt bestuurder Harro Zanting uit.

Hoewel bewoners bij een verhuizing hun woning eerst aan Dudok Wonen moeten aanbieden, neemt de corporatie de woning niet vaak terug. “Soms hebben we een renovatieplan voor een gemengd complex of geldt er een gemeentelijke afspraak over onze sociale huurvoorraad. Maar in andere gevallen hoeven we die woningen niet terug te hebben. We willen onze doelgroep helpen en zijn er niet op uit om onze huurvoorraad in stand te houden.” Jaarlijks verkoopt de corporatie via Kopen naar Wens en een andere regeling zo’n 70 tot 140 huurwoningen. Er lopen op dit moment gesprekken met de gemeente Almere om te kijken of Kopen naar Wens daar ook kan worden ingezet.

ZELFBEWONINGSPLICHT

Gemeenten kunnen van alles doen om betaalbare koopwoningen te realiseren. Maar als die vervolgens door beleggers worden gekocht om te verhuren, hebben starters en middengroepen er nog weinig aan. Op dit moment is het al mogelijk om voor nieuwbouwwoningen een zelfwoonplicht in te voeren. En voor de val van het kabinet had minister Ollongren een voorstel uitgewerkt met een opkoopbescherming van drie jaar voor bestaande woningen. Gemeenten moesten daarin wel uitgebreid beargumenteren waarom zij beleggers uit bepaalde wijken wilden weren. De regeling zou ook alleen gelden voor goedkope en middeldure koopwoningen en de huisvestingsverordening moest ervoor worden aangepast. Onbegonnen werk voor drie jaar, concludeerden de wethouders van vijf grote steden teleurgesteld.

Inmiddels is dit voorstel ingehaald door een initiatiefwetsvoorstel van de coalitiepartijen dat de beschermingsperiode oprekt tot vijf jaar. In het nieuwe voorstel kunnen gemeenten een verhuurverbod invoeren voor alle nieuw aangekochte koopwoningen, ongeacht de prijs. Op het verbod zijn wel enkele uitzonderingen mogelijk, zoals verhuur aan directe familie, maar pandjesbazen wordt de pas afgesneden. Wordt vervolgd.

Meeste Amsterdamse corporaties nu geleid door vrouwen

Feminiseringsgolf in de corporatiesector?

Na een aantal recente benoemingen wordt de Amsterdamse corporatiesector grotendeels bestuurd door vrouwen. Dat is relatief snel gegaan. Karin Laglas was in 2014 de eerste vrouwelijke bestuursvoorzitter, bij Ymere. { Fred van der Molen }

DE VOLKSHUISVESTING WAS altijd een mannenbolwerk, althans aan de top. Daar kwam in augustus 2014 verandering in met de benoeming van Karin Laglas als bestuursvoorzitter van Ymere, een van de grootste woningcorporaties van Nederland. Het was het begin van een feminiseringsgolf in de Amsterdamse corporatiesector. In redelijk snel tempo kregen ook andere Amsterdamse corporaties vrouwen aan de top, zoals Hester van Buren (bestuursvoorzitter Rochdale sinds maart 2015), Mieke van den Berg (bestuurder Eigen Haard) en Birgitte de Maar (bestuurder Rochdale). En dit jaar krijgen ook Stadgenoot (Anne Wilbers, sinds 1 februari) en De Key (Karin Verdooren, vanaf 1 april) een vrouw aan het roer. En dan hebben we directeur Heleen de Vreese van studentenhuisvester DUWO nog niet genoemd.

Het gros van de corporaties in het Amsterdamse wordt kortom geleid door vrouwen. Het is snel gegaan. Heeft dat wellicht ook te maken met de drastische veranderingen in de sector, na de schandalen, de parlementaire enquête en de nieuwe woningwet?

“Het zou kunnen dat dat ook een rol speelt”, zegt Karin Laglas. “Maar volgens mij is het meer een generatieding. Die vraag naar meer vrouwen was er al langer, maar ze waren nog vliegreuven aan het maken. Nu is een veel grotere groep er aan toe om bestuurder te worden.

ANDER LEIDERSCHAP GEVRAAGD?

En dat de sector nogal van karakter is veranderd, minder een vastgoedbedrijf en meer een maatschappelijke onderneming?

Vraagt dat wellicht ook een ander type leiderschap? Of trekt het een ander type sollicitanten aan?

“Een bepaald soort eigenschappen heeft wellicht nu meer gewicht, iets empathischer, wat meer uitgebalanceerd. Maar dat kun je natuurlijk ook bij mannen vinden. Belangrijker is volgens mij dat er bij organisaties ook meer druk op staat om ook naar vrouwen te zoeken. En ze zijn er nu.”

Bij de roep om meer vrouwen in de top hoor je altijd dat diverse teams beter presteren. Maar bij Ymere zijn nu vier van de vijf directieleden vrouw. Is Ymere nu niet aan het doorslaan?

Laglas lacht: “Dat is een interessant punt. Diversiteit in een directie is zeker belangrijk, maar dat zit hem met name in het bij elkaar brengen van verschillende persoonlijkheden. Vrouw of man is daarbij ondergeschikt, is mijn ervaring. Ik heb in mijn loopbaan nooit grote verschillen gezien in het functioneren van teams puur vanwege het aandeel mannen of vrouwen.

Karin Laglas (61) vertrekt per 1 juni bij Ymere. Of ze wordt opgevolgd door een man of een vrouw is nog niet bekend. ▢



KARIN LAGLAS

*Functie: bestuursvoorzitter Ymere
Vanaf 1 augustus 2014*

Karin Laglas volgde een opleiding tot civiel ingenieur aan de TU Delft, was projectontwikkelaar, directeur bij Rodamco Nederland en decaan en hoogleraar aan de TU Delft. Zij vertrekt per 1 juni.



HESTER VAN BUREN

*Functie: bestuursvoorzitter Rochdale
Vanaf maart 2015*

Van Buren werkt al 20 jaar in de Amsterdamse corporatiesector. Tot 2010 werkte ze bij Stadgenoot en voorganger AWV. Vanaf 2010 werkt ze bij Rochdale en sinds 2015 als topvrouw.



ANNE WILBERS

*Functie: medebestuurder Stadgenoot
Vanaf 1 februari 2021*

Wilbers startte haar carrière in 1995 in Amsterdam bij corporatie De Dageraad. In 2014 verliet ze rechtsopvolger de Alliantie om bestuurder te worden bij woningcorporatie Mooiland. Nu weer terug in Amsterdam dus.



KARIN VERDOOREN

*Functie: bestuursvoorzitter De Key
Vanaf 1 april 2021*

Verdooren was de laatste 8 jaar topvrouw van GroenWest, een woningcorporatie in het Groene Hart en Utrecht. Daarvoor werkte zij 19 jaar bij woningcorporatie Mitros.

Amsterdam: veel minder middeldure huurwoningen in aanbouw

'Toch een immense prestatie'

In 2020 zijn in Amsterdam 5.932 nieuwe woningen in aanbouw genomen. Dit is bijna 18 procent minder dan het jaar ervoor en beduidend minder dan het streefcijfer van 7.500 woningen. Wethouder Laurens Ivens beschouwt het niettemin als "een immense prestatie", aangezien er door corona heel wat projecten vertraagd zijn. De afname zit vooral in de middeldure huur. { Fred van der Molen }



AMSTERDAM IS IN 2020 voor het zevende jaar op rij gestart met de bouw van meer dan 5.000 woningen. Historisch gezien een indrukwekkende reeks, maar de productie bleef flink achter bij de ambitieuze doelstellingen van het college.

Wethouder Laurens Ivens verbaasde zich niettemin over de negatieve reacties in de media. "Onze lat ligt erg hoog. Dat moet ook want de woningnood is groot. Maar iedereen lijkt de situatie van vorig voorjaar vergeten. De vraag was toen of de markt niet zou instorten en of er überhaupt werd doorgebouwd. De corona-maatregelen hebben enorme impact gehad op alle partijen in het bouwproces. Overall verloopt alles net iets trager. In die context is bijna 6.000 echt een prestatie gezien de omstandigheden."

ZORGENKIND: MIDDENSEGMENT

De kritiek spitste zich vooral toe op de enorme terugval in de bouw van middeldure huurwoningen. Amsterdam zou alleen nog voor de rijken en de armen bouwen. Er werden slechts 575 middeldure huurwoningen in aanbouw genomen. Ivens: "De planvoorraad voor 2020 was redelijk, maar daarvan is inderdaad maar 25 procent gerealiseerd." Er zijn volgens Ivens geen projecten stopgezet. "Dat zou pas erg zijn. Een aantal marktpartijen heeft gevraagd later te mogen starten. We zijn daarin doorloopt geweest naar ontwikkelaars, door een verlenging van termijnen toe te staan. Dus daar verwachten we dit jaar ook wel wat van." Hij wijst op de intentieovereenkomst die hij met beleggers heeft gesloten om in vijf jaar 10.000 middeldure huurwoningen te bouwen. "Wat betreft middeldure huur staan er voor dit jaar bijna 4.000 woningen in de planvoorraad. Het moet ons toch lukken daarvan een fors deel in aanbouw te nemen."

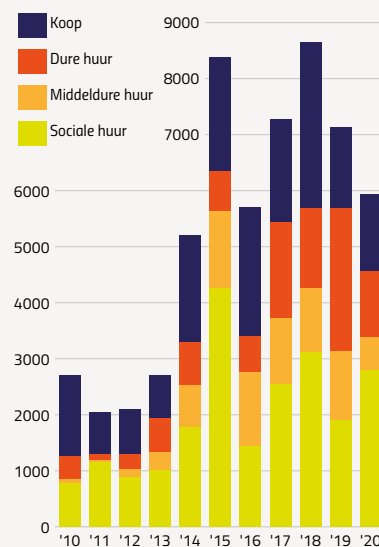
BOUW SOCIALE HUUR TREKT AAN

De woningproductie in één sector nam in Amsterdam vorig jaar wel toe en dat was die van sociale huurwoningen. Er werden 2.812 sociale huurwoningen (huur <€737) in aanbouw genomen, waarvan 2.270 door woningcorporaties. Daarmee is er een forse inhaalslag gemaakt: in 2018 en 2019 namen de corporaties slechts respectievelijk 1.801 en 1.601 sociale huurwoningen in aanbouw. Ivens verwacht dat de Amsterdamse corporaties hun productie verder kun-

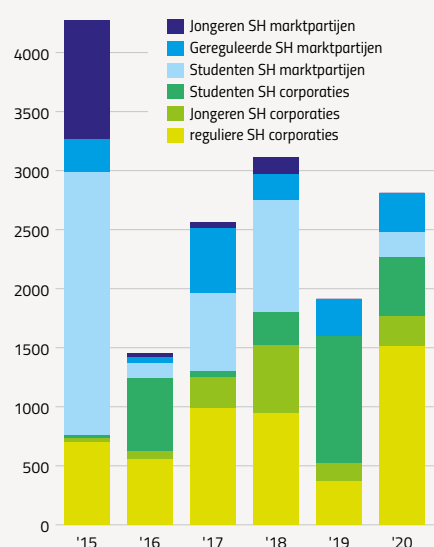
nen opvoeren: "Ze hebben hun nieuwbouwpoten weer op orde. En ze hebben de komende jaren nog het geld om door te bouwen."

Er is nog wel een ander probleem: voldoende locaties. Ivens: "Dat klopt. Dat is nog niet op orde. We zijn druk aan het puzzelen om meer locaties te vinden. Hierbij kijken we ook nadrukkelijk naar plekken waar corporaties nu al bezit hebben en waar wellicht meer woningen bij kunnen komen. En we proberen corporaties aan boord te krijgen in de transformatiegebieden." □

Bouwproductie (startbouw)



Onderverdeling sociale huur



De Amsterdamse productie van sociale huurwoningen nam in 2020 wel fors toe. Er werden er 2.812 in aanbouw genomen, waarvan 2.270 door woningcorporaties. Dat waren er er niet alleen veel meer dan in de jaren daarvoor; er zaten ook beduidend meer reguliere sociale huurwoningen gebouwd: 1.512. In de jaren daarvoor lag dat aantal stevast onder de duizend, met als dieptepunt 2019 met 372 woningen.

Specifiek voor jongeren werden vorig jaar 260 woningen in aanbouw genomen en voor studenten 498. Daarnaast zijn er 542 sociale huurwoningen door particuliere partijen in aanbouw genomen.

Strandeiland: nieuwe kansen

PROGRAMMA

8.000 woningen

40% sociale huur,

25% middensegment en

35% vrije sector huur-
en koopwoningen

120.000 m²

maatschappelijke en
commerciële voorzieningen;

750 meter stadstrand;

6 hectare groen

voor sporten, spelen en
ontmoeten

VOOR DE GROEI van de Amsterdamse woningvoorraad zijn Zeeburgereiland en IJburg belangrijke locaties. In totaal komen er zo'n 30.000 woningen in dit gebied in Amsterdam-Oost, waarvan zo'n 8.000 op het Strandeiland, onderdeel van IJburg 2. Inmiddels is daarvan ongeveer de helft, zo'n 80 hectare, opgespoten. Na het inklinken van het zand kunnen daar ergens in 2023 de eerste heipalen de grond in. Althans volgens het stedenbouwkundig plan van eind 2019. Maar het is meer regel dan uitzondering dat dergelijke plannen uitlopen.

MINDER STENIG DAN IJBURG

Hoe gaat het nieuwe eiland er uitzien? Strandeiland krijgt een ander karakter dan IJburg 1, benadrukt projectleider Alfons Oude Ophuis. "De straatprofielen worden minder stenig en de ruim-

te tussen de woningblokken wordt in de Pampusbuurt enkele meters smaller om een meer beschermd gevoel te geven. Dat gaan we echt anders doen dan op IJburg." Deze buurt krijgt vijf bouwlagen, de zuidelijke Muiderbuurt wordt wat ruimer opgezet met gemiddeld 3,5 bouwlaag.

Strandeiland wordt autoluw. Oude Ophuis: "Er komen geen parkeergarages onder de woningen en er komt nauwelijks parkeerruimte op straat (alleen bezoekersparkeren met norm van 0,1, *nvdr*)." Op circa twintig plekken op het eiland komen collectieve parkeervoorzieningen ('buurthubs'). "We willen in de plinten daarvan ook andere voorzieningen onderbrengen, zodat het prettige plekken worden." Het ontbreken van parkeergarages onder de gebouwen maakt het ook makkelijker binnentuinen groener en rainproof te maken. De IJburgtram eindigt in de toekomst ver op Strandeiland.



Sfeerbeeld Muiderbuurt. Bron: FARO architecten



De steiger in het Oog. Bron: Delva Landscape Architecture



Sfeerbeeld Muiderbuurt. Bron: FARO architecten

voor Amsterdamse gezinnen

Voor toekomstige Strandeilanders is het water altijd nabij. Wie straks het eiland opgaat, ziet aan zijn linkerhand een 750 meter lang strand aan de IJburgbaai. Aan de zuidzijde komt een ruige natuurrand en de overige oevers krijgen een harde waterkant met kades. Daarnaast krijgt het langgerekte eiland ook nog eens een 'blauw hart' - het Oog - met een lage kade met steigers aan de noordzijde en een oeverpark met rietlandjes en een vlonderpad aan de zuidzijde.

GEZINNEN

Dan de woningen. Geen 40-40-20 norm op het Strandeiland zegt het stedenbouwkundig plan, maar 40 procent sociale huur, 25 procent middensegment en 35 procent vrije sector huur- en koopwoningen. Oude Ophuis: "Voor kleinere middeldure huurwoningen zijn betere locaties dichter

bij de binnenstad te vinden. Strandeiland is bij uitstek een plek voor gezinswoningen. We hopen daar veel van te realiseren in het middensegment en het segment net daar boven. En ook in de sociale huur."

Dat is nog wel een gevoelig punt in de eerste gesprekken met corporaties, die de laatste jaren steeds kleiner zijn gaan bouwen. Toch wil de gemeente vasthouden aan veel gezinswoningen op deze plek en niet meer dan 5 procent studio's voor studenten en jongeren toestaan. Het uitgangspunt in het stedenbouwkundig plan is om de overige 95 procent (35% van het totaal dus) een gemiddelde grootte van circa 75 m² te geven. Men zit momenteel met drie corporaties om tafel om een gemeenschappelijke visie en uitvoeringsagenda te ontwikkelen. Dat zijn ook de beoogde opdrachtgevers van de eerste duizend sociale huurwoningen. ▢



Nieuw fenomeen in de hoofdstad: leegstand in dure huursector

'Twaalf halen, elf betalen'

Minder expats, minder toeristen en toenemende vrees voor betalingsproblemen zorgen voor een groter woningaanbod in de Amsterdamse dure huursector. Wie een huur van 2.000 euro kan betalen, heeft een woning voor het uitkiezen. En kan wellicht van een huurvrije periode profiteren. { Bert Pots }

Spandoek aan Detroit in Amsterdam-Oost. Vesteda heeft vanwege de toenemende leegstand de marketinginspanningen flink opgeschroefd.

IN HET DUURSTE huursegment loopt de leegstand op, erkent Gertjan van der Baan, CEO van Vesteda. "In Amsterdam is sprake van een 'perfect storm'. Expats keren terug naar hun thuisland. En meer ondernemende mensen, vaak zzp'ers, kiezen uit vrees voor slechtere tijden eerder voor een goedkopere woning. Beide bewegingen zorgen voor het ontstaan van enige leegstand. Die leegstand is niet heel groot, maar het valt wel op. In Amsterdam kenden we dat de afgelopen jaren helemaal niet." Andere institutionele beleggers merken dat ook. Bouwinvest meldt dat in het duurste segment de leegstand iets stijgt. Altera Vastgoed, verhuurder van kleine aantallen luxe huurwoningen in Amsterdam en Amstelveen, ziet eveneens het betaalbaarheidsrisico stijgen en de vraag dalen.

MINDER TOERISTEN

De afname van het aantal toeristen vanwege de corona-uitbraak stimuleert het woningaanbod extra, aldus Van der Baan. "Er zijn geen toeristen. Op een aantal plekken in de stad geldt bovendien een verbod op Airbnb. Dat zorgt ervoor dat die vaak wat luxere vakantiewoningen eveneens op de reguliere huurmarkt terechtkomen. De combinatie van al die factoren leidt al gauw tot een verdubbeling van het aanbod, ook omdat het om een relatief klein marktsegment gaat."

Vesteda heeft vanwege de toenemende leegstand de marketinginspanningen flink opgeschroefd. Voor het eerst in heel lange tijd hangt er groot spandoek aan complex Detroit in Amsterdam-Oost; pas-



santen worden aangemoedigd zich in te schrijven voor een 'direct verkrijgbare' huurwoning. Wekelijks wordt er royaal geadverteerd. En Vesteda lokt voor een aantal complexen nieuwe klanten met een huurvrije periode: de huurder hoeft in het eerste jaar slechts elf maanden huur te betalen. Die inspanningen hebben effect, constateert Van der Baan. "We krijgen veel reacties, maar er zijn ook meer bezichtigingen nodig voordat een woning is verhuurd. Er zijn zelfs extra mensen aangenomen om al bezichtigingen in goede banen te leiden."

Niet alleen beleggers, ook woningcorporaties moeten vanwege het ruimere aanbod beter hun best doen dure huurwoningen aan de man te brengen. Gemiddeld zijn vijf bezichtigingen nodig om een dergelijke woning verhuurd te krijgen, zo verklaart een woordvoerder van Ymere.

TERUGKEER EXPATS

Wordt het tijd de huren te verlagen? Van der Baan verwacht van niet. "Het is iets tijdelijks. Wij verhuuren onze woningen marktconform. Aanpassingen zijn nooit uit te sluiten, maar wij verwachten dat na afloop van de pandemie al die expats gewoon terugkeren. Amsterdam blijft in trek bij zakelijke en financiële dienstverleners." Pensioenfondsen hoeven volgens hem ook niet te vrezen voor enorme waardeverliezen in het luxe segment. "De afgelopen jaren is de waarde heel sterk gestegen. Nu is misschien sprake van een afwaardering, maar de totaaluitkomst blijft heel gunstig. Daar moeten we niet over piepen."

Dat dure huurwoningen leegstaan, biedt wat minder bedeelde huurders geen soelaas. Een huurwoning in het prijssegment tussen 752 en 1.400 euro blijft in de hoofdstad onverminderd een schaars artikel. Van der Baan: "In Amsterdam hebben we van voor mijn tijd heel luxe huurwoningen in portefeuille. We hebben het imago van een dure verhuurder, maar gemiddeld over heel Nederland (28.000 huurwoningen) bedraagt de huur 1.010 euro. In complexen in Nieuw-West, Oost en Zuidoost vragen we geen exorbitante prijzen."

MEER MIDDENSEGMENT

Vesteda wil wel zijn best doen in de regio Amsterdam meer woningen te verwerven in het middensegment - juist voor de 'key workers' - inclusief afspraken over de maximale aanvangshuur en gematigde huren voor 15 tot 25 jaar. "Voor onze klanten, heel grote pensioenfondsen en verzekeraars, is een wat lager rendement acceptabel. Het risico op leegstand is in dat segment klein. Ook weten we dat op enig moment de huren omhoog zullen gaan. Verder kunnen wij via de Europese Investeringsbank heel goedkoop lenen. Als de gemeente dan een redelijke grondprijs vraagt, dan is de totale optelsom - een rendement van 4 procent plus inflatie - voor onze klanten voldoende en zullen wij aan tenders meedoen."

Wel vreest hij de landelijke politiek. "Populisme viert hoogtij. In de verkiezingsstrijd klinkt van allerlei kanten de roep om regulering van de vrije huur-

'In Amsterdam is sprake van een *perfect storm*'

sector. Als voor altijd sprake zal zijn van gematigde huren, als bij bewonerswissel nooit sprake kan zijn van hogere aanvangshuren, dan wordt extra woningbouw in het middensegment te moeilijk. En zal ons land miljarden aan te beleggen pensioenkapitaal mislopen." □



HUREN VERLAAGD BIJ SENIORENWONINGEN VAN LIFE

In de vrije sector huurwoningen van het vorig jaar opgeleverde seniorencomplex LIFE in Amsterdam-Houthavens was sprake van hardnekkige leegstand, bevestigt Erwin Drenth, directeur van het zorgvastgoedfonds van Bouwinvest. Zijn fonds heeft om die reden de huur voor een aantal appartementen verlaagd. LIFE geldt als een bijzonder wooncomplex voor senioren. Het woongebouw bevat een mix van koopwoningen en gereguleerde en vrije sector huurwoningen, inclusief mogelijkheden voor ontmoeting en intensieve zorg. Drenth schat dat driekwart van de appartementen in de vrije sector in de afgelopen twaalf maanden is verhuurd. "Het was geen gemakkelijke tijd. De verhuur valt ongeveer samen met de coronacrisis. Ouderen moeten voorzichtig zijn en dat is van invloed op de verhuisgeneigtheid."

Hij wijst daarnaast op andere factoren. "Het gebied heeft nog geen naam bij de doelgroep en is niet af. Naast LIFE moet nog een complex worden gebouwd. De grachten zijn niet open. Dat maakt mensen wellicht terughoudend." Ook de doelgroep speelt een rol. "We zoeken naar mensen die naar elkaar willen omkijken en bereid zijn mee te doen aan een community. Het is allemaal wat minder individualistisch. Ook dat remt mogelijk de belangstelling af, zeker in deze tijd van social distancing."

Aangepaste huurprijs

De hoge huurprijs speelt ook een belangrijke rol, zegt Drenth. "De ouderen waar we ons op richten zijn nog behoorlijk vitaal. Zij hebben wellicht nog twintig jaar of langer voor de boeg. De wetenschap dat er over zo'n lange termijn een huur van rond de 1.500 euro moet worden betaald, vormt een belemmering. Jongeren betalen soms zo'n hoge huur, maar die hebben een kortere tijdshorizon. Ouderen maken dus niet zo snel die stap, ook vanwege onzekerheid over hun toekomstige pensioen."

Bouwinvest heeft om die reden de huurprijs verlaagd. "De prijs bedraagt niet meer dan 1.400 euro. Een aantal appartementen valt alsnog in het middensegment. Na de verlaging is de interesse toegenomen en neemt de bezetting toe."



De straten zijn leeg deze winter in de hoofdstad. Dat was zeker het geval in de periode van de avondklok, maar eigenlijk al stil sinds de strenge corona-maatregelen zijn ingegaan. NUL20-fotograaf Nico Boink liep nog wel door de stad en legde al wandelend - vaak met hond - deze straatbeelden vast. Het is stil in Amsterdam, zong Ramses Shaffy al. Maar nu niet meer alleen om vier uur 's nachts.

Avondwandelingen in de





coronawinter



Ymere heeft in Amsterdam Noord nog 2.000 woningen te gaan

Loodprobleem voorlopig niet

Vele duizenden Nederlanders hebben nog loden waterleidingen. Met name in Amsterdam-Noord is het probleem omvangrijk en hardnekkig, vooral bij woningen van Ymere. De sanering daarvan gaat tot eind volgend jaar duren. Dat duurt veel te lang, zeggen bewoners. En ook de gemeenteraad heeft Ymere gekapitteld over de afhandeling, ook van verzoeken om huurverlaging. Volgens de woningcorporatie kan het gewoon niet sneller. { Janna van Veen }



IN DE ZOMER van 2019 trokken enkele wakkere bewoners van Amsterdam-Noord bij hun verhuurder Ymere aan de bel nadat zij loden leidingen onder hun woning aantrouwen. En de Gezondheidsraad sloeg in november van dat jaar alarm over de gezondheidsgevaaren van lood in het drinkwater, met name voor kinderen. Een landelijk onderzoek volgde bij tienduizenden woningen en gebouwen van voor 1960. In dat jaar werd het gebruik van loden leidingen verboden.

In de tuindorpen in Noord werden in maar liefst 2.700 woningen van Ymere loden leidingen aangetrouwen. De corporatie werd hierdoor voor een enorme uitdaging gesteld. Inmiddels zijn op ongeveer zeventig adressen de leidingen vervangen.

Lood in het kraanwater geldt als een bouwkundig gebrek. Ymere wees daarom aan 231 huishoudens in Noord een huurkorting van 60 procent toe, maar wees een vergelijkbaar verzoek van tientallen andere huurders af omdat de loodnorm niet zou zijn overschreden. Zij stapten naar de Huurcommissie. Deze wees half februari nog eens vijftien Amsterdamse huurders dezelfde hoge korting toe. Daarbij baseert de commissie zich op de norm die is gesteld in het Drinkwaterbesluit: maximaal 10 mg lood per liter drinkwater. Maar die norm gaat volgend jaar op advies van de Gezondheidsraad waarschijnlijk omlaag naar 5 mg. Dat was voor een Amsterdamse rechter genoeg reden om die norm vast te hanteren in een recente uitspraak. De Ymere-huurder kreeg een huurkorting van 40 procent toegewezen.

De Amsterdamse gemeenteraad en stichting !WOON uitten onlangs kritiek op de aanpak van Ymere: waarom duurt het zo lang en waarom is het nodig dat huurders naar de Huurcommissie moeten om huurverlaging af te dwingen.

Ymere-woordvoerder Coen Springelkamp wijst die kritiek van de hand: "We hebben een coulance-regeling ingesteld. Worden er loden leidingen aangetrouwen, dan vervangen we die binnen zes weken. Lukt dat niet en wordt er volgens een goedgekeurde

watertest meer dan 10 mg. looddeeltjes per liter water aangetrouwen, dan wordt er huurkorting van 60 procent gegeven."

DESNOODS VIA RECHTER

Niet alle bewoners zitten overigens te wachten op de loodgieter. Sommigen zien het nut niet van de vervanging, anderen zijn bang voor corona-besmetting en weer anderen zien op tegen het soms noodzakelijke breekwerk in hun huis.

Een complicatie in Noord is namelijk dat in diverse straten aanvoerleidingen niet in de straat liggen maar onder de huizen lopen. Ymere zit met deze onwillige bewoners in zijn maag. Springelkamp: "Dat is heel jammer, want dat haalt de vaart eruit. We hebben zelfs een warme en volledig ingerichte rustwoning beschikbaar voor de periode dat er gewerkt moet worden en dat is nooit langer dan een dag. En uiteraard houden onze mensen zich aan de coronavoorschriften."

Ymere heeft nu zelfs twee rechtszaken in voorbereiding om bewoners te dwingen hun huis open te stellen. Met deze en andere maatregelen hoopt de woningcorporatie het aantal saneringen per week op te schroeven van twintig naar dertig. De capaciteit daarvoor is er inmiddels, aldus Springelkamp. Ymere hoopt zo voor eind 2022 alle loden leidingen te hebben vervangen. Kosten van de hele operatie: meer dan 20 miljoen euro, een forse hap uit het onderhoudsbudget.

ANDERE CORPORATIES

Amsterdam heeft veel oude woningen. Alle corporaties hebben vervangingsprogramma's gestart, die soms al zijn afgerond. Neem Rochdale. Dat onderzocht inmiddels 2.000 van de 8.000 woningen van voor 1960 en vond bij twee lood. Die leidingen zijn vervangen.

Huurcommissie:
huurkorting
van 60% bij
overschrijden
loodnorm

opgelost

Stadgenoot heeft inmiddels een derde van de in totaal 15.000 'verdachte' woningen en bedrijfsruimten onderzocht. Men vond tot dusver in honderd gevallen loden leidingen, waarvan er dertig zijn gesaneerd. De corporatie verwacht voor de zomer klaar te zijn met het onderzoek en de sanering eind van dit jaar te hebben geklaard. Ook Stadgenoot ondervindt vertraging vanwege angst voor corona.

Ook gemeentelijk vastgoed werd onder de loep genomen. In zes panden van de in totaal 172 waar kinderen verblijven, werden loden leidingen aangetroffen en verwijderd. Een aantal woon-werkpanden moet nog worden onderzocht.

ONWIL BIJ PARTICULIERE VERHUURDERS

Stichting !Woon wordt sinds begin 2020 overstelpt met vragen over deze kwestie. Vorig jaar rond de 2.600, meldt Oscar Vrij van !Woon. Daar zitten ook veel vragen van particuliere huurders en eigenaar-bewoners bij. Vrij: "Zij willen weten hoe ze de loden leidingen kunnen herkennen, hoe ze aan betrouwbare watertesten komen, maar vooral of wij ze kunnen helpen wanneer de verhuurder niet mee wil werken aan sanering en huurvermindering."

In ongeveer 750 particuliere huurwoningen werd tot nu toe lood aangetroffen. Bij zo'n 440 daarvan zijn de leidingen vervangen. Vrij: "Soms moet er wel wat extra druk op de ketel worden gezet om een verhuurder tot actie te bewegen. Lukt dat niet, dan helpen we de huurders met een gang naar de Huurcommissie."

De Huurcommissie heeft vorig jaar 33 Amsterdamse zaken in behandeling genomen voor huurkorting en sanering van de loden leidingen. De uitspraak in die zaken wordt medio maart verwacht. In een aantal gevallen heeft de gemeente particuliere huurders aangeschreven om de loden leidingen te vervangen. ▢



'HET LIJKT WEL EEN ONTWIKKELINGSLAND'

Een van die particuliere huurders met een weerspannige huisbaas is Ruurd-Jan Krol. Hij huurt sinds 2011 een benedenwoning uit de jaren dertig in de Baarsjes via een vastgoedbeheerder. Krol vond in mei vorig jaar na een visuele inspectie ook loden leidingen in zijn woning. Dat wat zichtbaar was, werd door de verhuurder vervangen, maar onderzoek naar de standleidingen bleef uit. De huisbaas weigerde een watertest uit te voeren, dus besloten Krol en de andere pandbewoners zelf een test aan te schaffen.

Krol: "Dat was een kleurentest waarmee je kunt zien of er zware metalen in het drinkwater aanwezig zijn. Het water sloeg flink oranje uit. Behalve lood zou er ook kwik in het kraanwater zitten. De uitslag werd door de verhuurder afgedaan als onzin. Uiteindelijk hebben we in september watermonsters opgestuurd naar Water-lab, een bedrijf dat gespecialiseerd is in loodtesten. Uit hun meting bleek dat het aandeel lood in het hele pand te hoog was: op het testpunt op de derde etage betrof het 11 mg per liter. Volgens de verhuurder moesten we daar maar mee naar Waternet stappen. Onzin, want die leidingen zitten in het pand en zijn dus de verantwoordelijkheid van de verhuurder."

Door tussenkomst van stichting !WOON kwam alles in een stroomversnelling. Krol: "Watertesten bij alle appartementen wezen op nog hogere waarden. Op de tweede verdieping werd bijvoorbeeld 18 mg per liter aangetroffen." Krol en zijn bovenburen zijn onlangs samen met !WOON een procedure gestart bij de Huurcommissie voor huurverlaging en sanering van de loden leidingen.

Sinds mei vorig jaar gebruikt Krol alleen nog flessenwater of water uit een tappunt in het Rembrandtpark. "Als ik daar in het park sta met mijn jerrycan heb ik wel een beetje het gevoel dat ik in een ontwikkelingsland woon."



Amsterdam herstelt woningen voor rekening eigenaar

✘ De gemeente Amsterdam gaat zelf een ernstige verwaarloosde woning opknappen op kosten van de particuliere verhuurder. Een kostenschatting komt uit op meer dan 100.000 euro. Het pand werd begin jaren negentig van de vorige eeuw aangekocht, maar van onderhoud is al jarenlang geen sprake meer. De balkons zijn onveilig, gevels vertonen ernstige scheuren en de trapgang is levensgevaarlijk. Ook is sprake van langdurige stankoverlast.

Eerdere pogingen van de gemeente om de verhuurder tot actie te manen, haalden niks uit. Zelfs het opleggen van een dwangsom van meer dan 80.000 euro had geen effect. Reden voor wethouder Ivens om in actie te komen. Mocht de eigenaar niet betalen, dan volgt gedwongen verkoop.

Het is de eerste keer dat de gemeente in het kader van Goed Verhuurderschap het pandbeheer overneemt.

'Volkshuisvestelijke ambities ontbreken in Omgevingsvisie'

✘ Amsterdam moet meer duidelijkheid bieden over de mogelijkheden voor sociale woningbouw de komende dertig jaar. Dat schrijft de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) in een kritische reactie op de Omgevingsvisie 2050. De vrees bestaat dat de Amsterdamse corporaties de komende decennia niet voldoende kunnen bijbouwen.

De gemeente wil 150.000 woningen toevoegen tot 2050. Maar volgens Hans van Harten, interim-directeur van de AFWC, blijft onduidelijk wat voor soort woningen dat dienen te zijn en hoe deze woningen over de stad worden verdeeld. Hij kent Amsterdam als een voorvechter van de ongedeelde stad. "Waarom ontbreken in de Omgevingsvisie de volkshuisvestelijke ambities voor de lange termijn? In andere steden, zoals Utrecht, is in dergelijke visies die volkshuisvestelijke keuze wel uitgewerkt."

De AFWC maakt zich zorgen over de ruimte voor sociale woningbouw. "Bij het opstellen van de Omgevingsvisie is een rekenmodel gebruikt, waarin per plek een andere mix is voorzien. Wij denken dat het beter is dat de gemeente ook dat beeld bekend maakt", aldus Van Harten.

Daarbij mikt de gemeente in de omgevingsvisie op toevoeging van 150.000 woningen tot 2050, zo'n 5.000 per jaar. Dat is te weinig, aldus Van Harten, aangezien uit onderzoek van ABF Research blijkt dat er in de Metropoolregio Amsterdam wel 80.100 tot 95.000 sociale huurwoningen nodig zijn, oftewel 2.650 tot 3.150 nieuwe woningen per jaar in Amsterdam. Zelfs met het huidige beleid met 40 procent sociale nieuwbouw past dat niet.



Verhuurdervergunning stap dichterbij

✘ Demissionair-minister Kajsa Ollongren wil gemeenten meer instrumenten geven om malafide verhuurders aan te pakken. Ze heeft een wetsvoorstel aangekondigd dat gemeenten de mogelijkheid biedt een verhuurdervergunning in te stellen. Sinds 2018 werken Groningen, Schiedam en Tilburg aan en met een stelsel met verhuurdervergunningen. Dat gaat nu op basis van een gemeentelijke verordening. De minister constateert dat gemeenten behoefte hebben aan een wettelijke basis voor deze en andere maatregelen om 'goed verhuurderschap' te bevorderen. Bovendien is het zaak om te voorkomen dat elke gemeente zijn eigen regels daarvoor bedenkt. Zij wil daarom in de wet een set regels opnemen waaraan een verhuurder minimaal moet voldoen. Gemeenten kunnen zelf besluiten of ze die in de gemeentelijke verordening opnemen. Hetzelfde geldt - onder bepaalde voorwaarden - voor een verhuurdervergunning. Het wetgevingstraject is een zaak van een volgend kabinet.

Kamer wil opkoopverbod woningen voor minstens vijf jaar

✘ De coalitiepartijen ChristenUnie, CDA, VVD en D66 hebben een wetsvoorstel gepresenteerd waarin zij gemeenten toestaan beleggers van de huizenmarkt te weren voor ten minste vijf jaar. Daarbij gaan zij verder dan het wetsvoorstel waar minister Ollongren aan werkte. De zelfbewoningsplicht moet ervoor zorgen dat starters meer kans krijgen op een eigen woning. De nieuwe regels gaan alleen gelden voor nieuw aangekochte woningen.

Nibud: 'Liever hogere bijstand dan lagere huren'

✘ Huurders met een bijstandsuitkering zijn financieel gezien meer geholpen met een verhoging van de bijstand, dan met een verlaging van de huur. Dat blijkt uit berekeningen die het Nibud heeft gemaakt voor Aedes en Woonbond.

Het Nibud heeft naar alleenstaande huurders en huurders met een inkomen op en rond het bijstandsniveau gekeken. Zij vormen een kwetsbare groep, omdat zij weinig ruimte hebben voor alle minimaal noodzakelijke uitgaven. Het Nibud luidde in 2019 daarover al de noodklok. Naar aanleiding daarvan vroegen Aedes en Woonbond om een nadere analyse van deze huurdersgroep. Woonbond-directeur Zeno Winkels spreekt van een zorgelijke uitkomst. "Een kleine onverwachte gebeurtenis kan zorgen voor grote financiële problemen voor deze groep huurders." Uit de berekeningen blijkt dat verhoging van het inkomen voor deze huurders het meest effectief is.

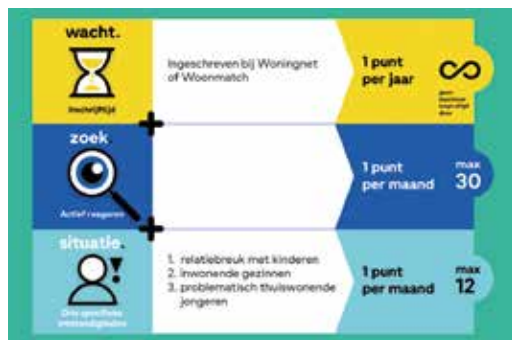
Huren in sociale huursector bevroren

✘ De huren van woningen in de gereguleerde sector gaan dit jaar niet omhoog. De bevroering van de huren gebeurt op aandringen van een meerderheid in de Tweede Kamer vanwege de coronacrisis. Er is ook geen sprake van een hogere inkomensafhankelijke huurverhoging. En ook de huur van kamers, woonwagens en woonwagendplaatsen gaat niet omhoog.

Woningcorporaties krijgen 200 miljoen euro compensatie voor de inkomstenderving. Die wordt gefinancierd uit een verlaging van de BIK, een investeringskorting voor bedrijven.

Meer kans op een woning voor 'spoedzoekers' vanaf 2022

✘ De kogel is bijna door de kerk. Na jaren discussie en ontwikkeling is de invoering van een nieuw systeem van woonruimteverdeling in de WoningNet-regio Amsterdam bijna een feit: de vijftien betrokken colleges hebben hun fiat gegeven; het voorstel ligt nu bij de gemeenteraden. In het nieuwe systeem gaan woningzoekenden punten sparen in plaats van inschrijfduur opbouwen. Mensen die dringend een sociale huurwoning nodig hebben, krijgen daarmee meer kans. De verwachting is dat de nieuwe woonruimteverdeling medio 2022 kan ingaan.



Met het nieuwe puntensysteem is de wachttijd (inschrijfduur) niet meer allesbepalend, maar gaan ook situatiepunten en zoekpunten een rol spelen. Door meer te zoeken, kunnen extra punten worden opgebouwd. Huishoudens in dringende omstandigheden kunnen naast actief zoeken ook situatiepunten krijgen. Het gaat om gezinnen met kinderen die bij anderen inwonen, mensen die net een relatie hebben beëindigd en kinderen hebben en thuiswonende kinderen in een problematische situatie. Hoe meer punten, hoe meer kans op een woning. Er kunnen overigens ook punten worden afgetrokken als bijvoorbeeld iemand bij een bezichtiging niet komt opdagen.

→ [Meer info: socialehuurwoningzoeken.nl](https://www.socialehuurwoningzoeken.nl)



'Rookmelders in alle woonruimtes Uilenstede'

✘ De gemeente Amstelveen wil dat volgend studiejaar elke wooneenheid in de studentenflats op Uilenstede is uitgerust met een rookmelder. Dit naar aanleiding van een recente brand uit op de vierde verdieping van een van de flats. Nu zijn er alleen rookmelders op de plekken waar dat wettelijk verplicht is. Wethouder Raat: "Dat vinden wij onvoldoende, zeker gezien de grootte van de complexen. Het gaat niet om het wettelijk minimum, maar om de maximale zorgplicht."

DUWO is onaangenaam verrast door de opstelling van de wethouder. De studentenhuisvester wijst erop dat Uilenstede voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012. Bovendien is plaatsing van rookmelders voorzien later dit jaar. Vanaf 2022 zijn rookmelders namelijk wel in alle wooneenheden verplicht.

Eind 2021 heeft de gemiddelde corporatiewoning label B

✘ Woningcorporaties investeerden in 2020 zoveel in zonnepanelen, isolatie, hoogrendementsketels, warmtepompen enz. dat dit jaar het geplande doel van 'de Woonagenda' wordt gehaald: gemiddeld label B voor de gehele sociale huursector. Dat claimt brancheorganisatie Aedes op basis van de voortgang. Vorig jaar daalde de energie-index van het corporatiebezit van 1,57 naar 1,51. Voor label B is 1,4 of lager vereist.

Op 75.000 corporatiewoningen werden in 2020 zonnepanelen geplaatst, waardoor er nu op 250.000 sociale huurwoningen zonnepanelen liggen. Corporaties sloten 6.000 woningen aan op een warmtenet en 10.000 op een warmtepomp. Van de nieuwbouw krijgt nog slechts 34 procent een gasaansluiting. In 2018 was dit nog 73 procent.

De kosten voor de investeringen in duurzaamheid nemen wel toe. Zij beslaan inmiddels 43 procent van de totale investeringen in woningverbetering. De totale kosten voor onderhoud en verbetering stegen in vier jaar tijd van 4,8 miljard euro naar 7,2 miljard euro.

Gemiddeld label B zit er dit jaar voor de Amsterdamse corporatiesector niet in. Cijfers over vorig jaar zijn er nog niet, maar begin 2020 had 37 procent van de hoofdstedelijke corporatiewoningen label B of beter.



Gevonden
op
het
web



'HET KANTOOR IS DOOD'

Ook na de pandemie zullen we minder naar kantoor gaan, is de verwachting. Organisaties zijn nu ingesteld op thuiswerken en met de productiviteit zit het ook wel snor. 'Het nieuwe werken' maakt alsnog school, zo blijkt uit deze BouwWoonLeef. Dat stelt andere eisen aan de woning. Maar ook het kantoor moet op de schop. Dat wordt meer een ontmoetingsruimte; een plek voor inspiratie en niet om urenlang achter de computer te zitten. Dat doe je thuis maar.

→ zie het *BouwWoonLeef*-kanaal op YouTube

HUURRECHT

Het huurrecht omvat tal van regels, mede om de huurder te beschermen. Dat is mooi, maar het maakt het huurrecht complex. Op deze pagina van wa.nl staat een berg gratis informatie over huurcontracten, huurprijzen en huurbescherming.

→ wa.nl/rechtsbijstandverzekering/huurrecht/



WOONKIESKOMPAS

Beetje mosterd na de maaltijd wellicht. Maar misschien werkt het WoonKieskompas nog, zodat u kunt zien wat u had moeten stemmen op 17 maart. Dit kompas liet zien hoe politieke partijen denken over wonen en leefbaarheid. Ontwikkeld in eendrachtige samenwerking met Woonbond, Aedes en Vereniging Eigen Huis.

→ <https://woonkieskompas.nl>

LEESKAMER

Meer corporaties richten vizier op middeldure huurmarkt

Steeds meer corporaties tonen belangstelling voor de verhuur van meer middeldure huurwoningen. Dit blijkt uit het onderzoek 'Van niet doen naar niet-DAEB?' van Platform31 en onderzoeksbureau RIGO. Twee derde van de onderzochte corporaties wil een actieve of een op groei gerichte strategie hanteren, terwijl in 2018 de meeste corporaties hierin nog zeer terughoudend waren.

Corporaties richten zich als hoofdzaak op de sociale huur, maar mogen onder voorwaarden ook woningen toevoegen boven de liberalisatiegrens van 752 euro maandhuur. Dat zijn in het jargon de 'niet-DAEB-woningen'. De ambities van de 127 geïnterviewde corporaties zijn overigens bescheiden: ze verwachten er in vier jaar tijd zo'n 12.000 vrije sector huurwoningen bij te krijgen. Dat is de som van nieuwbouw, aankoop van bestaande middeldure huurwoningen en het liberaliseren van bestaande sociale huurwoningen.

Niettemin zien de onderzoekers er een helder signaal in dat veel corporaties ook wel in het geliberaliseerde segment actief willen zijn. Het belangrijkste motief daarvoor is dat middeninkomens tussen wal en schip vallen. Die mogen niet in een sociale huurwoning, terwijl marktpartijen onvoldoende middeldure huurwoningen realiseren.

Maar het toevoegen van middeldure huurwoningen geeft corporaties wel meer administratieve rompslomp. Met de nieuwe Woningwet in 2015 en de Herzieningswet in 2018 heeft de overheid diverse drempels opgeworpen. Daar komt men nu overigens weer gedeeltelijk van terug. Zo heeft minister Ollongren recentelijk de verplichte marktverkenning - de 'markttoets' - buiten werking gesteld voor de bouw van middeldure huurwoningen. Vooralsnog voor drie jaar.

Maar corporaties zien nog wel andere obstakels, zowel financieel als op gebied van regelgeving. Door de scheiding van het bezit in DAEB en niet-DAEB is het bijvoorbeeld veel lastiger geworden om te schuiven met woningen tussen sociale huur en middeldure huur. Dat maakt het lastig te anticiperen op een wijzigende marktvraag. Maar de onderzoekers verwachten wel dat de koudwatervrees bij corporaties om te investeren in middeldure huur wat gaat afnemen. Gemeenten kloppen inmiddels ook weer bij corporaties op de deur. In sommige gevallen, zoals de regio Amsterdam, is de bouw van bescheiden aantallen middeldure huurwoningen ook al onderdeel van de prestatieafspraken.

Van niet doen naar niet-DAEB? Enquêteonderzoek naar de niet-DAEB-strategieën van woningcorporaties. Auteurs: Peter Hoetjes, Roos Hoeve en Lisanne Wittkämper (RIGO Research en Advies), Fons Lustenhouwer (Platform31). Uitgever: Platform31. 61 pagina's. Gratis te downloaden.





Actieagenda Wonen

De wooncrisis bleef naast corona toch nog enigszins als thema overeind in de gemankeerde verkiezingsstrijd. Een van de bijdragen kwam van een opvallende wooncoalitie van maar liefst 34 organisaties. Of beter: hun Actieagenda is vooral leesvoer van de formateurs van het nieuwe kabinet. De wooncoalitie stelt vast dat een hele generatie aansluiting op de woningmarkt dreigt te verliezen. Ze komen met een ambitieus plan om de komende tien jaar een miljoen woningen te bouwen. Maar dan moet wel het nieuwe kabinet over de brug komen. Met geld, met nieuw beleid én een minister van Wonen. Dit woonplan kan zo in het nieuwe regeerakkoord, stelt Aedes-directeur Martin van Rijn.

Samenwerken aan goed wonen - Actieagenda Wonen. Te downloaden vanaf o.a. site van Aedes.



Ontwerpen voor duurzaamheid door herontwikkeling

Dit boek gaat over grootschalige stedelijke herontwikkeling en met name die van het Paleiskwartier in het Brabantse Den Bosch. Auteur Shyam Khandekar was supervisor van dat project en kan dus uit de eerste hand beschrijven hoe in drie decennia dit failliete bedrijventerrein nieuw leven werd ingeblazen. Aanrader voor iedereen die met herontwikkeling te maken heeft.

Ontwerpen voor duurzaamheid door herontwikkeling/Designing for sustainability through upcycling; Shyam Khandekar, essays Vinayak Bharne, uitgeverij Nai010, 34,95. www.nai010.com



De energietransitie uitgelegd

Wat is de energietransitie? En wat zijn de specifieke doelen? Wat is het verschil tussen 'energieneutraal', 'klimaatneutraal' en 'CO₂-neutraal'? Hoe zitten ons huidige energieverbruik en energiesysteem in elkaar? Voor dit soort basiskennis over de energietransitie zorgt dit boek van Sanne de Boer. Voor iedereen leesbaar, maar ook voor professionals interessant.

De energietransitie uitgelegd. Auteur Sanne de Boer, Uitgeverij De Groene Waterlelie. €19,95. Meer info: www.deenergietransitieuitgelegd.nl



Building with Nature

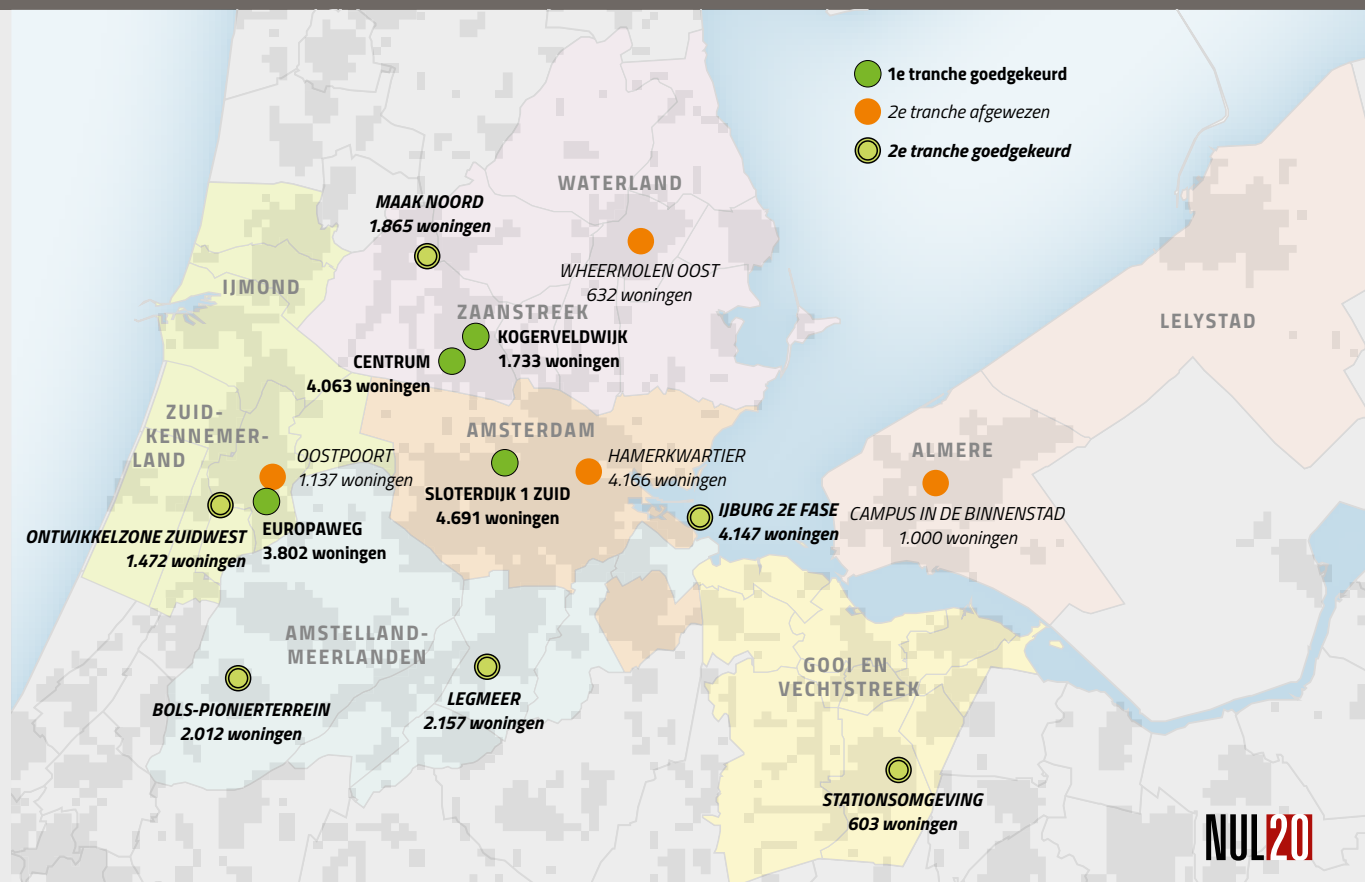
Dit boek is gebaseerd op de pilots van de afgelopen tien jaar van stichting EcoShape. Deze stichting voert publiek-private innovatieprogramma's uit waarbij 'bouwwerken' met natuurlijke oplossingen worden gerealiseerd en gemonitord. Zo wordt als voorbeeld de Building with Nature-oplossing voor een duurzame en veilige kustverdediging besproken. EcoShape is een samenwerkingsverband tussen ingenieurs, wetenschappers, bouwers, ontwerpers en ngo's.

Het is een degelijk handboek waarin inzicht wordt gegeven in de creatieve en inspirerende potentie van Building with Nature. En zeker niet onbelangrijk: BwN zou dé methode zijn voor klimaatadaptatie en -mitigatie.

Building with Nature, creating, implementing and upscaling nature-based solutions, Erik van Eekelen en Matthijs Bouw. Engels. € 39,95 Uitgeverij Nai010. www.nai010.com



Woningbouwimpuls



MINISTER OLLONGREN STARTTE vier jaar geleden nagevoeg zonder budget voor volkshuisvestingsbeleid. In 2019 wist ze geld bij elkaar te sprokkelen voor twee incidentele fondsen: het Volkshuisvestingsfonds (450 miljoen euro) ten behoeve van vitale wijken en stedelijke vernieuwing en de Woningbouwimpuls.

Voor dat laatste fonds is één miljard euro beschikbaar. Gemeenten kunnen een beroep doen op impuls gelden voor projecten van minimaal vijfhonderd woningen die aantoonbaar een negatieve publieke 'business case' hebben. De aanvragende gemeente moet garant staan voor de helft van het tekort en uiterlijk in 2023 of 2024 starten met bouwen.

Een andere eis is dat minimaal de helft van de woningen in het betaalbare segment valt. Dat omvat de sociale huur, middeldure huur tot zo'n 1.000 euro (afhankelijk van de gemeentelijke definitie) en koopwoningen tot de NHG-grens (€325.000). Ten slotte moeten de bouwprojecten passen binnen eerder gemaakte regionale woonvisies en afspraken (zoals de 'Woondeals'). Inmiddels is in twee ronden ruim een half miljard toegekend aan 57 projecten met in totaal 95.000 woningen. Een kwart daarvan landt in de Metropoolregio Amsterdam (MRA).

METROPOOLREGIO AMSTERDAM

In de MRA vallen tien projecten met 26.545 woningen in de prijzen. De gemiddelde subsidie per woning ligt tussen 5.000 en 5.700 euro.

Zowel bij de eerste als tweede tranche werd gretig ingetekend. Het geeft veel extra rekenwerk, maar zorgt ook voor optimalisatie en sturing op wat er wordt gebouwd. In Zaanstad werden drie projecten gehonoreerd, in Amsterdam twee projecten met in totaal 8.700 woningen.

Een tweetal projecten is voor de tweede keer afgewezen. Dat treft Almere voor zijn ontwikkeling 'Campus in de binnenstad' en het project Oostpoort in Haarlem. Bij de tweede tranche kwamen ook het Amsterdamse project Hamerkwartier (4.166 woningen) en een Purmerendse ontwikkeling Wheermolen Oost (632 woningen) niet door de ballotage. ▫

Toegewezen in de Metropoolregio Amsterdam			
Gemeente	Tranche	Project	Woningen
Amstelveen	2	Legmeer	2.157
Amsterdam	1	Sloterdijk 1 Zuid	4.691
Amsterdam	2	IJburg 2e fase	4.147
Haarlem	1	Europaweg	3.802
Haarlem	2	Ontwikkelzone Zuidwest	1.472
Haarlemmermeer	2	Bols-Pionierterrein	2.012
Hilversum	2	Stationsomgeving	603
Zaanstad	1	Kogerveldwijk	1.733
Zaanstad	1	Centrum	4.063
Zaanstad	2	MAAK Noord	1.865
			26.545